重报图书

立业研究院◆编著

2010-2011 重庆房地产研究报告

Chongqing Fangdichan Yanjiubaogao

权威 前沿 原创

盘点年度资讯 预测市场前程


重庆大学出版社
http://www.cqup.com.cn

2010-2011

重庆房地产研究报告

建议上架：地产 经济

ISBN 978-7-5624-5572-1

9 787562 455721 >

定价：48.00元



立业研究院◆编著

2010-2011 重庆房地产研究报告

Chongqing Fangdichan Yanjiubaogao

权威 前沿 原创

盘点年度资讯 预测市场前程

重庆大学出版社

图书在版编目（CIP）数据

2010－2011重庆房地产研究报告/ 立业研究院编著
一重庆：重庆大学出版社，2011.4
ISBN 978－7－5624－5572－1

I. ①2… II.①立… III.①房地产业－经济发展－概况－重庆市－2009～2010 IV.①F299.277－12

中国版本图书馆CIP数据核字（2010）第154750号

2010－2011重庆房地产研究报告

立业研究院 编著

策　　划：重庆日报报业集团图书出版有限责任公司

责任编辑：喻为民　　版式设计：曾滟媛

责任校对：谢　芳　　责任印制：张　策

*

重庆大学出版社出版发行

出版人：邓晓益

社址：重庆市沙坪坝正街174号重庆大学（A区）内

邮编：400030

电话：(023) 65102378 65105781

传真：(023) 65103686 65105565

网址：http://www.cqup.com.cn

邮箱：fxk@cqup.com.cn（营销中心）

全国新华书店经销

重庆三达广告印务装璜有限公司印刷

*

开本：787×1092　1/16　印张：9.25　字数：119千

2011年4月第1版　2011年4月第1次印刷

ISBN 978－7－5624－5572－1　定价：48.00元

本书如有印刷、装订等质量问题，本社负责调换

版权所有，请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书，违者必究

2010－2011 重庆房地产研究报告

目录 CONTENTS

001 综合篇

005 市场篇

【宏观环境】

【市场运行】

CHAPTER 1

综合篇

ZONG HE PIAN

2010年重庆房地产市场运行态势及2011年发展预测

提要：

受宽松的货币政策影响，整个市场上流动性泛滥，直接导致CPI走高、通胀预期加强、资产价格快速上涨、房价屡创新高。2010年国家共出台三次影响较大的调控政策，并且多次上调存款准备金率，两次加息，使得全国房地产市场总体呈现出价升量跌的趋势。

重庆由于受到诸多重大利好因素的影响，对国家调控政策的反应并不强烈，商品房施、竣工面积较2009年均有所增长。主城区楼市供应量保持高位运行，并且在总量上超过了经济危机之前的2008年的水平。

预计2011年调控政策还将趋严，流动性将进一步收缩。全国房地产价格将难以延续快速增长的态势，将会保持相对平稳，而重庆房价则将表现出稳中有升的发展趋势。

一、*2010年重庆房地产市场运行情况*

（一）全国经济增长加快，整体形势向好

在经济刺激政策的影响下，2010年全国经济延续着2009年的V字形复苏走势，彻底摆脱了经济危机的阴霾，基本消除了经济二次探底的隐忧。2010年全国GDP增速达到10.3%。而重庆在一系列重大利好政策的

影响下，GDP增速更是达到17%以上，远高于全国水平。总观全国和重庆市的经济大环境，整体呈快速增长的向好趋势。

（二）史上最严调控年，政策直指高房价

2010年，在楼市延续2009年疯狂的背景下，中央政府年初即拉开了调控大幕，旨在遏制商品房价格快速上涨。回顾全年，共有三次大的调控政策出台，同时各类调控措施层层加码：央企退市、限购令、保障房、收紧房贷、打击囤地……这让2010年成为史上最为严厉的楼市调控年。然而，在史无前例的调控风暴下，房价却依然大幅上涨。业内普遍认为各地房价在调控中逆市上扬的一个根本性原因在于过剩的流动性，导致通胀预期越来越强烈，投资者把买房子当作了主要的投资渠道。为了收缩流动性，国家在2010年6次调高存款准备金率，并两次加息。这是自2007年12月以来国家首次加息，标志着中国加息周期的到来。

（三）全国价升量跌，重庆表现抢眼

面对史上最严厉的房地产调控措施，全国的房地产销售价格依然屡创新高。在北京、上海、广州、深圳四大城市中，北京房价同比涨幅居前，达到42%，而涨幅最小的广州也达到23%。全国其他各城市的房价也均有不同程度的上涨，但在愈加严厉的调控措施之下，总体上呈现出价升量跌的态势。

反观重庆，受到两江新区挂牌、“五个重庆”建设、城市轨道交通加速建成、成渝经济圈规划等利好因素影响，在开发投资增速稳步加快的带动下，商品房新开工面积大幅增长，商品房供给状况得到进一步好转，商品房施、竣工面积较2009年均有所增长。主城区楼市供应量保持高位运行，并且在总量上超过了经济危机之前的2008年的水平。2010年重庆市主城区商品房新批准预售面积1989.20万平方米，同比上升8.9%，其中住宅新批准预售面积1822.46万平方米，同比上升17.7%。同时，商品房销售继续保持着旺盛的势头，新兴热点区域涌现，呈现出

供不应求的态势。供应大的热点区域主要集中在渝北区、九龙坡区和北部新区。

二、2011年重庆房地产市场发展预测

从2010年全国经济发展趋势来看，2011年国内经济将持续向好，保持强势增长没有悬念，中央和地方政府保GDP增速的压力相对较小。2011年国家经济工作的重点将放在收流动、控通胀、调结构方面。经济的快速增长也给政府的调控提供了足够的空间，让政府在出台调控政策时不再“投鼠忌器”。在2010年的一系列调控政策未取得预期效果的情况下，现有的调控政策预计会一直持续下去（如限购令等），同时政府手中仍然有政策储备，会视情况出台更加严厉的调控政策。

中央提出了积极的财政政策和稳健的货币政策，流动性会进一步得到收缩以达到降低CPI的目的，全年的信贷规模应略低于2010年的水平。我国将正式进入加息通道，在2011年国家将多次调高存款准备金率，预计加息二至三次。这对于开发商的资金链将造成一定影响，同时还将在一定程度上消除购房者的通胀预期。同时，2011年保障性住房的供应力度加大也将给房地产市场带来一定的分流影响。

综上所述，在国家收缩流动性、严控房价、加强保障性住房建设的大环境下，全国房地产价格将难以延续2009年和2010年的涨势，将会保持相对平稳的走势，而重庆房价则将表现出稳中有升的发展趋势。

CHAPTER 2

市场篇

SHI CHANG PIAN

宏观环境

调结构 惠民生 保增长 促改革

（本章节由重庆市统计局投资处提供）

1. 经济环境分析

1. 1国民经济分析

2010年重庆市国民经济高位稳定增长势头强劲

2010年国内经济全面复苏，经济总体从向好回升转向稳定增长。在此背景下，市委市府始终以“314”总体部署为总纲，牢牢把握“国发3号文件”等重大政策机遇，加快推进“五个重庆”、“城乡统筹”、“保税港区”等建设。在众利好因素的支撑下，全市呈现出“经济总量高位稳定、产业结构不断优化、改革发展纵深推进、人民生活持续改善”的发展态势，为“十一五”完美收官。

2010年，全市实现地区生产总值7894.24亿元，按可比价格计算，比上年增长17.1%，增速创直辖以来新高，经济高位企稳态势明显。分产业看，第一产业增加值685.39亿元，增长6.1%；第二产业增加值4356.41亿元，增长22.7%；第三产业增加值2852.44亿元，增长12.4%。

一、农业生产稳定发展，畜禽产量稳中略增

全年粮食总产量达到1156.1万吨，比上年增长1.7%。禽蛋产量37.22万吨，比上年增长3.5%。生猪出栏2010.51万头，比上年增长0.4%。肉类产量保持稳定增长，全年肉类总产量192.50万吨，增长2.6%。其中，猪肉产量147.55万吨，增长0.7%。

二、工业生产平稳增长，企业效益大幅提高

全年规模以上工业总产值9087.99亿元，比上年增长28.6%。分季度看，一季度同比增长31.6%，二季度增长27.6%，三季度增长25.8%，四季度增长30.4%。分登记注册类型看，国有及国有控股企业增长24.3%；集体企业增长74.3%；股份合作制企业增长22.1%；股份制企业增长28.7%；外商及港澳台投资企业增长26.1%。分轻重工业看，重工业增长30.4%，轻工业增长24.5%。工业产销衔接状况良好，全面规模以上工业企业产销率达到98.0%，比上年提高0.3个百分点。

1-12月份，全市规模以上工业企业实现利润459.48亿元，同比增长39.8%。实现利税826.28亿元，同比增长31.8%。

三、投资保持较快增长，投资结构继续改善

全年全社会固定资产投资6934.80亿元，比上年增长30.4%，增速比上年回落1.1 个百分点。其中，城镇固定资产投资6342.98亿元，增长27.9%；农村固定资产投资591.81亿元，增长64.8%。全年房地产开发投资1620.26亿元，增长30.8%。

四、消费平稳较快增长，热点商品销售旺盛

全年社会消费品零售总额2878.04亿元，比上年增长19.0%，扣除价格因素，实际增长17.0%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额2718.71亿元，增长19.1%；乡村消费品零售额159.33亿元，增长17.7%。按消费形态分，住宿和餐饮业零售额447.29亿元，增长17.3%；批发和零售业零售额2430.75亿元，增长19.3%。其中，限额以上批发和零售单位实现消费品零售额1548.25亿元，增长33.4%。热点消费快速增长。其中，五金、电料类增长51.5%，金银珠宝类增长49.7%，家具类增长49.6%，汽车类增长41.4%，建筑及装潢材料类增长31.2%，家用电器和音像器材类增长24.4%。

五、市场物价同比上涨，食品价格涨幅较大

全年城市居民消费价格同比上涨3.2%。分类别看，食品上涨6.5%，烟酒及用品上涨4.3%，医疗保健和个人用品上涨2.5%，娱乐教育文化用品及服务上涨2.7%，居住上涨5.4%，家庭设备用品及维修服务上涨0.2%，衣着价格下降1.6%，交通和通讯下降0.5%。12月份居民消费价格同比上涨4.5%，环比上涨0.1%。全年工业品出厂价格同比上涨3.1%，12月份上涨3.9%，环比上涨0.5%。全年原材料、燃料、动力购进价格同比上涨6.9%，12月份上涨7.9%，环比上涨0.6%。

六、进出口总额较快增长，贸易顺差有所减少

全年进出口总额124.26亿美元，比上年增长61.1%。其中，出口74.89亿美元，增长75.0%；进口49.38亿美元，增长43.9%。进出口相抵，顺差25.51亿美元，比2009年增加17亿美元。

七、城乡居民收入稳定增长，农村居民收入增速快于城镇

全年城镇居民家庭人均总收入18990.54元，比上年增长11.8%。其中，城镇居民人均可支配收入17532元，增长11.3%。在城镇居民家庭人均总收入中，工资性收入增长7.7%，转移性收入增长20.1%，经营净收入增长24.0%，财产性收入增长23.1%。农村居民人均纯收入5276.66元，增长17.8%。其中，工资性收入增长21.6%，家庭经营纯收入增长10.0%，财产性收入增长33.5%，转移性收入增长39.1%。

八、金融业保持较快增长，人民币存贷款增量减少

2010年末，全市金融机构本外币存款余额13613.97亿元，同比增长22.8%；本外币贷款余额10999.87亿元，同比增长24.2%；全市金融机构人民币存款余额13454.98万亿元，比年初增加2524.80亿元，比上年少增388.60亿元，增长23.1%；人民币贷款余额10888.15亿元，比年初增加2122.09亿元，少增455.23亿元，增长24.2%。

2011年是“十二五”的开局之年，我国当前经济也正处于由回升向好向稳定增长转变的关键时期，因此我市要按照中央经济工作会议的总体部署，坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加快推进经济结构调整，大力加强自主创新，切实抓好节能减排，不断深化改革开放，着力保障和改善民生，在较长时期内保持经济又好又快发展，促进社会和谐稳定。

附表:2010年主要统计数据

指 标	2010年	
	绝对量	同比增长（%）
一、国内生产总值（亿元）	7894.24	17.1
第一产业	685.39	6.1
第二产业	4356.41	22.7
第三产业	2852.44	12.4
二、农业		
粮食（万吨）	1156.10	1.7
猪肉（万吨）	147.55	0.7
出栏生猪（万头）	2010.51	0.4
三、规模以上工业总产值（亿元）	9087.99	28.6
主要产品产量		
钢材（万吨）	699.92	49.5
铝材（万吨）	102.79	34.0
水泥（亿吨）	4598.04	26.4
汽车（万辆）	161.58	37.9
轿车（万辆）	85.17	36.0
微型计算机（万台）	189.19	
啤酒（万千升）	75.19	3.3
产品销售率（%）	98.0	0.3点
出口交货值（亿元）	390.99	48.7
四、全社会固定资产投资（亿元）	6934.80	30.4
分地区		
城镇	6342.98	27.9
房地产开发	1620.26	30.8
农村	591.81	64.8
建筑业总产值（亿元）	2498.39	30.4
建筑业房屋建筑施工面积（万平方米）	19084.76	15.8
五、社会消费品零售总额（亿元）	2878.04	19.0
分经营单位所在地		
城镇	2718.71	19.1
乡村	159.33	17.7
六、居民消费价格（上年=100）	103.2	3.2
分类别		
食品	106.5	6.5

烟酒及用品	104.3	4.3
衣着	98.4	-1.6
家庭设备用品及维修服务	100.2	0.2
医疗保健及个人用品	102.5	2.5
交通和通信	99.5	-0.5
娱乐教育文化用品及服务	102.7	2.7
居住	105.4	5.4
七、工业品出厂价格（上年=100）	103.1	3.1
生产资料	103.9	3.9
生活资料	100.5	0.5
八、原材料、燃料、动力购进价格（上年=100）	106.9	6.9
九、居民收入和支出		
农村居民人均纯收入（元）	5277	17.8
农村居民人均生活消费支出（元）	5496	15.6
城镇居民人均可支配收入（元）	17532	11.3
城镇居民人均消费性支出（元）	13335	9.8

注：1.国内生产总值、规模以上工业总产值及其分类项目增长速度均按可比价计算；其他指标增长速度均按现价计算。

2.微型计算机无同期数可比。

1.2 固定资产投资分析

（本章节由重庆市统计局投资处提供）

2010年重庆市固定资产投资稳步增长

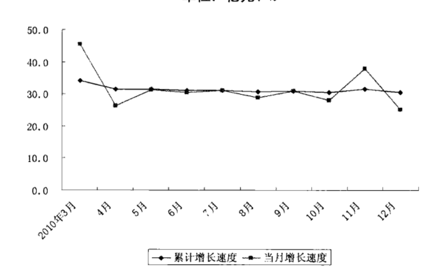
2010年，是“十一五”计划收官之年，也是巩固经济复苏势头，在“后危机时代”寻求快突破、上台阶、大发展的关键年。重庆市以“314”总体部署为总纲，紧紧把握“三号文件”等重大政策机遇，以“五个重庆”、两江新区等建设为载体，抓好各项投资工作，投资力度

不减、规模不降，结构更科学、体制更完善，有力地促进重庆经济结出“累累硕果”，“十一五”精彩收官！

一、2010年重庆固定资产投资运行基本态势

（一）投资态势稳步增长

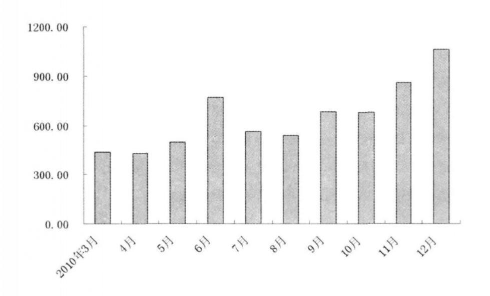
2010年，全市上下着力抓好“五个重庆”、统筹城乡、内陆开放、改善民生等重点工作，全面发力、提速推进，促使投资稳步增长，全年全社会完成固定资产投资6934.80亿元，同比增长30.4%。



2010年重庆投资运行呈现出稳定性较强的特点。尤其是4月以来，投资增速一直保持在30%-32%的区间范围内窄幅波动，二季度三月增势波峰波谷差值为0.3个百分点，去年同期则为3.1个百分点；三季度三月波峰波谷差值为0.4个百分点，去年则为1.0个百分点。四季度三月波

峰波谷差值为1.0个百分点，去年则为3.6个百分点。各月单月投资完成量相对稳定。3-5月分别为437.85亿元、429.83亿元、493.73亿元，6月为770.87亿元，7-11月分别为560.63亿元、540.78亿元、683.09亿元、677.65亿元、860.72亿元，12月为1057.56亿元，保持在了一个相对稳定逐渐上升的态势。

2010年各月单月投资完成量
单位：亿元



全市投资稳步增长有两点支撑因素：第一，中国经济基本面未发生改变。推动中国经济发展的内在本质因素是工业化、城市化、市场化和国际化，即便受金融危机的深刻影响，宏观经济发展的这些基本面并没有发生重大改变。从国家层面看，去年以来出台了“保增长、调结构”一揽子宏观调控政策，运用财政、税收和货币杠杆以及多项刺激增长手段保证了经济的平稳增长。第二，重庆发展环境持续向好。重庆作为西部惟一的直辖市，目前处于历史上最好的发展时期，“三号文件”对重

庆的定位、两江新区设立带来的诸多优惠政策、城市化进程战略的加速实施、新型工业化和城乡统筹一体化的不断升级、对外开放水平和市场化程度的逐步提高、“五个重庆”主导下的大型投资项目的全面展开，等等，诸多利好因素形成强大合力，成为带动重庆投资稳步增长的主轴线。

（二）重大项目进展顺利

全市“城市建设大会战”全面开展。城镇建设项目投资规模在亿元以上施工项目个数为1705个，比去年同期增加331个；完成投资3256.45亿元，同比增长31.7%，高于全市城镇建设项目投资增幅0.8个百分点，占全市城镇建设项目投资的比重为62.4%。其中，新开工亿元以上施工项目个数为582个，比去年同期增加240个；完成投资1059.27亿元，增长31.7%，拉动城镇建设项目投资增长9.7个百分点。西永微电园基建工程、轻轨一号线建设等亿元以上政府类重点项目支撑作用显著，重钢环保搬迁工程、渝利铁路建设等新开工亿元以上项目更是成为拉动全市城镇建设项目投资平稳增长的强劲动力。

表1：2010年1—12月全市重大项目投资完成情况

项目规模	项目个数		完成投资	
	1-12月（个）	增幅（±%）	1-12月（亿元）	增幅（±%）
城镇建设项目	14267	11.0	5219.90	30.9
亿元以上项目	1705	24.1	3256.45	31.7
新开工	582	70.2	1059.27	57.2

二、2010年重庆固定资产投资运行主要特征

（一）一圈两翼统筹并进

2010年，重庆投资的地区结构继续向经济发展水平相对较低的“两翼”地区倾斜。一小时经济圈全社会固定资产完成投资5155.47亿元，同比增长29.7%，占全市投资比重较去年同期下降0.4个百分点。渝东北翼完成投资1258.41亿元，增长34.2%，比重由17.6%提高到18.1%。渝东南翼完成投资520.91亿元，增长28.6%。

从增长速度看，有25个区县城镇投资增长速度高于全市平均水平，其中增长速度高于40%的有11个区县，多为“两翼”地区。投资增速低于全市平均水平有15个区县，多为“一圈”地区。

（二）工业交通双擎助推

在工业化和城市化加速发展的背景下，工业投资一直是重庆传统投资支柱行业。2010年累计完成投资2233.69亿元。其中制造业投资表现突出，完成投资达到1766.29亿元，同比增长27.9%，占工业投资总量近八成。部分制造业行业投资高速增长：通信设备、计算机及其他电子设备投资增长1.9倍，石油加工炼焦及核燃料加工业投资增长1.3倍；医药制造业投资增长1.1倍。另外，采矿业投资176.36亿元，增长13.2%；电力、燃气及水的生产和供应业投资291.04亿元，增长13.4%。

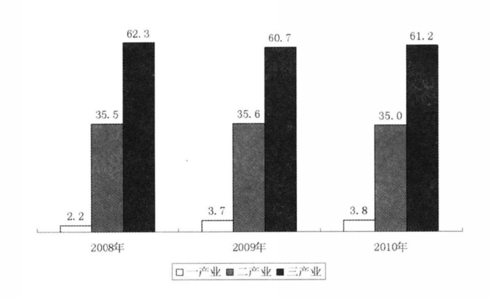
高速公路和铁路作为“畅通重庆”的重要载体，项目建设进展顺利，带动交通投资较快增长。云阳—奉节高速、彭水—黔江高速、成渝高速复线等8个高速公路重点建设项目同步推进，全市高速公路投资总量123.60亿元，占整个交通投资的16.3%。渝利铁路、渝万城际铁路、成渝客运专线重庆段等铁路项目进展顺利，铁路运输完成投资150.86亿元，增长92.0%。

（三）投资结构三进三退

一是地方投资比重提高，中央投资比重下降。1-12月，全年地方项目投资速度有所加快，在本轮投资增长中发挥着重要作用，累计完成投资6408.83亿元，同比增长31.4%，占投资总量的92.4%，比重较去年同期提高0.7个百分点。新增中央投资项目亦进展顺利，全年新争取到中央预算内投资52亿元，开工2342个项目，中央项目累计完成投资525.97亿元，增长19.4%，占投资总量的7.6%，比重较去年同期下降0.7个百分点。

二是一、三产业投资比重提高，二产业投资比重下降。各区县积极贯彻中央1号文件精神，进一步加大“三农”投入，推进两翼农户万元增收计划，第一产业累计完成投资264.77亿元，增长33.0%，高于全社会投资增速2.6个百分点，占投资总量的3.8%，比重较去年同期上升1.0个百分点。第三产业完成投资4246.90亿元，增长31.6%，占比61.2%，较去年提高0.5个百分点。其中，批发和零售业完成投资92.08亿元，增长144.6%，住宿和餐饮业完成投资36.87亿元，增长100.0%；此外，全市还进一步加大对教育、文化等社会事业方面的投入，教育行业投入达121.55亿元，增长10.9%；文化、体育及娱乐业完成投资53.69亿元，增长40.4%。同期第二产业累计完成投资2423.12亿元，增长28.1%，增速比去年同期下降3.5个百分点，比重较去年同期下降0.6个百分点。三次产业投资的比重为3.8:35.0:61.2。

2008-2010年三次产业比重
单位： %

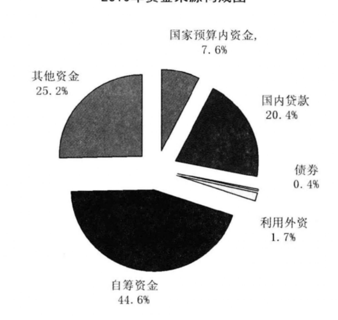


三是农村投资比重提高，城镇投资比重下降。随着中央新增投资对农村基础设施和民生领域的倾斜力度不断加大，带动我市农村投资持续快速增长。2010年全市农村累计完成投资591.81亿元，增长64.8%，占投资总量的8.5%，比重较去年同期上升1.7个百分点。同期城镇累计完成投资6342.98亿元，增长27.9%，占投资总量的91.5%。

（四）资金来源四大支撑

资金是项目投资的铺垫。2010年，我市争取中央支持和扩大招商引资两手抓，以农村土地交易所、农畜产品交易所、金融租赁公司、私募基金公司、风险投资公司等全国性要素市场和“另类金融中心”为平台，拓宽投资资金来源渠道。全市到位资金8557.96亿元，同比增长41.4%，高于同期投资增速11.0个百分点，资金到位率123.4%，项目资金保障程度不断提高。从投资资金来源情况看，内需项目资金的陆续到位使国家预算内资金大幅度增加，到位总量达651.15亿元，

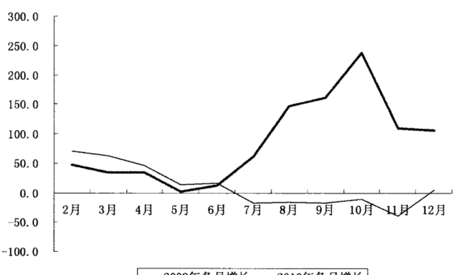
增长64.0%。银行贷款政策虽然有所收紧，但总体仍然保持适度宽松基调，信贷支持力度稳定有力，国内贷款到位总量为1747.71亿元，增长45.1%。投资信心的恢复及增强带动企业自主投资增加，自筹资金到位量达3820.15亿元，增长32.6%。商品房销售等因素有效带动其他资金增长，到位总量为2156.49亿元，增长51.6%。国家预算内资金、国内贷款、自筹资金、其他资金四大资金来源占全年全市到位资金总量的97.8%，有力地保障了项目顺利建设。



值得注意的是，资金来源中利用外资涨势尤其突出。截至12月底，全市投资项目利用外资到位资金149.23亿元，增长100.6%，为3年来同期最高增速，高于全部资金来源增速59.2个百分点；占资金来源比重也由去年同期的1.2%提高到了1.7%。

2009、2010年各月资金来源中利用外资增速对比

单位：%



（五）“五个重庆”亮点频现

保障和改善民生，是构建和谐社会的基础，是扩大内需、转变发展方式的持久动力。2010年，在国家“保增长、保民生、保稳定”的方针指引下，按照市委三届七次全会专题研究民生工作的精神，我市要在未来三年内新投入3400亿元，用于建设3000万平方米公租房、实施“两翼”农户万元增收工程、建成“森林重庆”、建设13所区县三甲医院，使医疗资源向基层倾斜等十件民生大事。 而“五个重庆”建设既是经济建设，也是民生工程建设。

2010年是“五个重庆”建设的第二年，全市投资亦全面提速，投资拉动作用充分发挥，“五个重庆”亮点频现，推动重庆经济“靓丽”前行：一、“畅通重庆”提速加档。“二环八射”2000公里高速公路全面建成，新的1000公里又陆续开工，11条铁路同时在建，江北国际

机场第二跑道建成，货运吞吐能力居西部第一。全年全市交通运输业完成投资758.79亿元，同比增长13.6%，带动全社会投资增长1.7个百分点，占全社会投资总量的10.9%，是投资快速增长的重要动力。二、“宜居重庆”成效初现。积极落实国家扩大内需促进房地产业健康发展政策，加快公租房、廉租房和城市工矿棚户区建设，房地产开发完成投资1620.26亿元，增长30.8%，增速比去年同期高5.8个百分点。其中住宅投资完成1091.49亿元，增长38.3%，较去年同期高10.9个百分点。三、“健康重庆”稳步推进。“增投入、建机制”，以投资促进公共卫生和医疗服务体系建设，全年医药制造业投资41.96亿元，增长110.4%，卫生行业投资31.58亿元，增长16.4%，三年内全市要建成13所区县三甲医院。体育行业投资9.75亿元，增长54.5%，大足县体育中心、石子山体育公园、南川区体育场等场馆年内破土动工，体育场馆建设热火朝天，体育事业尤其是群众体育蓬勃发展。四、“森林重庆”硕果累累。各区县积极响应“森林重庆”建设号召，加快森林工程投资进度，有力拉动第一产业投资增量。全市全年完成林业投资113.55亿元，增长19.3%，丰都县、江北区、巴南区、江津区森林工程项目本年累计完成投资均超过5亿元。五、“平安重庆”进展顺利。全年公共安全管理机构完成投资5.70亿元，增长6.9%，人民法院和人民检察院投资逾8000万元。包括地灾治理在内的其他环境治理全市完成21.03亿元，尤其是地处渝东北地质灾害多发区的奉节县、云阳县，今年进一步加强对滑坡等地灾的治理，全年地灾治理投资分别达3.40亿元、0.87亿元。

三、2011年重庆固定资产投资运行趋势展望

展望来年，重庆固定资产投资仍然具有较大的发展空间，但同时也存在一定制约因素。

（一）促进投资发展的因素

一是国家要求保持经济平稳较快发展的局面。这是党中央在刚刚召开的十七届五中全会上对“十二五”时期经济发展的要求。我国还处于工业化和城市化快速发展时期，投资仍然是促进经济发展的主要动力，经济较快发展的目标需要投资较快增长的支持。

二是我市在“十二五”时期将执行的一系列战略措施需要投资支持。转变发展方式和结构调整是“十二五”规划时期我市经济社会发展的主题。大量将在“十二五”末期发挥效益的很多项目，在2011年就要开始建设。同时，两江新区建设对基础设施项目和产业项目的促进，“五个重庆”建设对民生工程和公益性项目建设的推动，都是投资较快增长的利好因素。

三是企业效益较好，民间投资积极性增强。2010年我国企业的经营效益在上年快速增长之后，继续获得快速增长。1—11月，全市规模以上工业企业实现利润比上年同期增长48.4%，各类企业的效益都比较好。在市场经济条件下，企业必须不断提高市场竞争力，这就要靠技术改造或者扩大生产规模去实现。因此，企业的自有资金大部分要用于投资。同时，国家研究部署了进一步鼓励和引导民间投资健康发展的政策措施，激励民间投资入场接棒，从而为民间投资的较快增长提供了政策保障。

（二）制约投资增长的因素

同时我们也注意到，投资运行面临的整体经济形势和政策环境较为复杂。为应对世界经济复苏不稳定，加快转变发展方式，抑制投资过

快增长，2010年国家相应采取了一系列调控措施：一是对新开工项目进一步加强控制，在2009年出台《抑制部分行业产能过剩和重复建设引导产业健康发展的若干意见》（国发〔2009〕38号）基础上，2010年4月又发布《关于进一步加强淘汰落后产能工作的通知》（国发〔2010〕7号），对电力、煤炭、钢铁、水泥、有色金属、焦炭、造纸、制革、印染等行业进行重点调控；二是调控货币政策，包括调整存款准备金率、存贷款利率和严格执行既有货币信贷政策；三是密集出台房地产调控政策，以更为严格的差别化住房信贷政策来抑制房价过快上涨，房地产市场调控政策的这种方向性变化，有可能影响房地产开发投资的进一步增长；四是政府投（融）资平台的清理整顿对政府主导类投资有较大影响。

综合判断，近期重庆固定资产投资仍将保持稳定的增长，但外部环境的变化亦为投资后续发展带来不确定性。

四、2011年重庆固定资产投资运行政策建议

为巩固全市固定资产投资发展的良好态势，紧紧围绕中央经济工作中提出的六个“更加注重”（更加注重推进结构调整、更加注重加快自主创新、更加注重加强节能环保、更加注重城乡统筹和区域发展、更加注重深化改革开放、更加注重保障和改善民生），结合重庆经济发展的客观实际和长远发展，就2011年重庆固定资产投资运行提出如下几点建议：

（一）科学把握宏观政策，保持投资稳定较快增长

全市要进一步贯彻“314”总体部署，充分利用西部大开发、城乡统筹试验区、保税港区等众多优惠政策，围绕全面落实科学发展观和构建和谐社会的要求，科学把握宏观调控政策，坚持在发展中顺应调控，在调控中谋求发展。以城乡统筹为突破口打好直辖牌，大力争取国家在项目、资金等方面对我市的支持。以建设重庆1小时经济圈、加快建设

以主城为核心的城市群为契机，带动城乡区域协调发展，保持经济又好又快发展和投资稳定较快增长。

（二）积极优化投资环境，扩大对内对外开放

全市要进一步扩大对内对外开放力度，提升吸引资源要素能力，抢占并拓展市场空间。一是要继续从高效管理、服务型政府转变、政策洼地打造等方面优化开放软环境。二是要着力建设开放平台和强化区域合作。加快建设两江新区，打造内陆沿海联动开发开放的门户；加快内陆保税港区建设，打造内陆出口桥头堡；加快实施“一江两翼三洋”国际贸易大通道战略，提升重庆战略地位；以成渝经济区建设发展为突破口，合力推进“西三角”经济区共建，打造西部大开发超级增长极。

（三）坚持两个“毫不动摇”，积极拓展民间投资

民间投资在一定程度上反映了全社会经济复苏状况，在投资政策上一定要坚持两个“毫不动摇”：既要坚持以公有制经济为主体，又要坚持发展多种所有制经济，特别是民营经济。民营经济是国民经济的重要组成部分，在繁荣市场，方便人民生活，解决就业，促进经济增长上能起到重要作用。2010年全市民间投资在全社会投资中的比重较去年同期略有下降，但回升迹象亦愈加明显。2011年，更要通过税收、贷款及其他方面给予民间投资政策上扶持，继续扩大投资领域，树立投资者信心，促进民间投资蓬勃发展。

（四）坚持可持续发展战略，促进投资向集约型发展

在全球气候变暖、资源恶化的背景下，全社会各行各业都有责任采取措施积极应对气候变化、保护环境资源。全市投资应坚持可持续发展战略，提高投资质量，促进投资增长由粗放型向集约型发展，正确处理经济发展与环境保护的关系，在项目引进、启动时，以循环经济发展为思路，在投资运行过程中切实落实环境保护措施，尽量降低资源消耗，提高资源的使用效率。

1.3房地产开发投资分析

（本章节由重庆市统计局投资处提供）

2010年重庆房地产开发市场在调控中趋稳

2010年，房地产市场再次成为政策调控重点，国土部、国资委、住建部、监察部及银监会等部门从行政措施到经济手段联合并用，综合调控力度空前。全市房地产开发市场在“低端有保障、中端有市场、高端有约束”的政策目标主导下，开发建设、市场销售等状况均从宽幅波动中渐趋平稳，公租房建设超额完成年初计划，势必与房产税等调控新政成为未来重庆房地产市场内部稳定器。

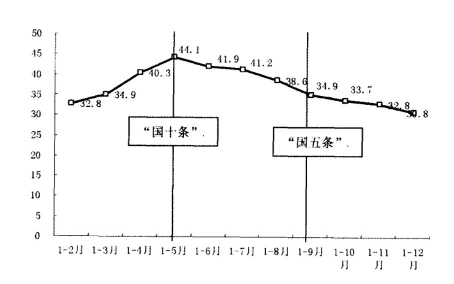
一、市场发展现状

（一）开发投资趋稳，政策扼守房价上涨核心因素

1.开发投资增速冲高后回落，变动趋势符合政策目标。

2010年全市房地产开发企业完成投资1620.26亿元，同比增长30.8%。全年房地产开发投资增速变化主要经历了冲高、回落及趋稳三个阶段：首先是年初至5月开发投资增速快速提高，从32.8%提高至44.1%；然后是6月至9月增速回落阶段，自年度峰值回落9.2个百分点至34.9%；最后是四季度振幅收窄阶段，开发投资增速渐趋平稳，全年增速较前三季度回落4.1个百分点。可见，今年4月15日的“国十条”及其相关调控措施与9月29日的“国五条”成为稳定房地产开发市场的关键因素，全市房地产开发市场变化形势与健康发展的政策调控目标相适应。

2010年全市房地产开发投资增速情况



2.土地供给平稳充足，政策扼守房价上涨核心因素

在全国各城市“地王”频现、地价快速上涨的2010年，重庆市确未现一宗“地王”项目，土地供给平稳充足。2010年，全市房地产开发企业本年购置土地面积1368.22万平方米，同比增长11.5%，土地成交价款232.02亿元，较2009年回落18.2%，呈现出土地供给增长、地价有所回落的良好态势。可见，在5月21日，重庆市配合“国十条”政策出台的调控细则——《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》中，“严禁向别墅供地，并将高档住房土地增值税预征率上调到2%”，以及“从严控制商品住房项目单宗土地出让面积”两项政策，把握了“地价推高房价”的关键，体现出我市健康发展房地产市场的决心及政策调控的精准。

3.“一圈”增长平稳，“两翼”高速跟进

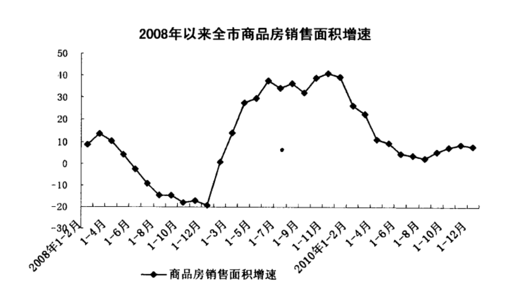
分区域来看，2010年“一小时经济圈”完成开发投资1454.95亿元，同比增长28.6%，其中，主城九区完成投资1111.49亿元，增长

19.6%。“两翼”房地产开发高速发展，“渝东北翼”开发投资完成额106.58亿元，增长41.1%，“渝东南翼”完成投资58.72亿元，增长84.8%，高速跟进趋势较为突出。

（二）市场销售振幅收窄，结构变化预示发展新方向

1.外部因素影响力度逐渐减弱，刚性需求稳定销售增速

自2008年以来，全市房地产市场经历了金融危机冲击、“救市”政策扶持与今年严厉调控三大外部因素影响，从下图中销售面积增速变动情况看，在2008年的金融危机导致商品房销售面积快速回落之后，2009年的扶持政策促进市场迅速回暖，销售面积增速冲高至三年中的顶峰，商品房销售市场过热的环境引发了从2009年末到2010年初的密集调控政策出台，使销售增速再度回落至较低水平，但在下半年的第二轮调整中，销售面积增速不降反升，全年实现销售面积4314.39万平方米，增长7.8%，较前三季度加快2.5个百分点。以“两江新区”为标志的各项发展机遇为全市房地产市场提供了较为强劲的刚性需求增长，外部因素影响力度有所减弱。



2.“二环八射”影响市场区域格局，催生市场新热点

分区域情况看，“二环八射”的快速建设对全市商品房销售市场格局产生较大影响。首先是外环高速通车对主城周边区县的区位优势提升可谓立竿见影。占全市商品房销售面积比重达79.3%的“一小时经济圈”中，主城九区销售面积2014.96万平方米，较2009年减少4.9%，而其他区县全年共计实现销售面积1408.11万平方米，同比增长20.2%，占全市比重为32.6%，较2009年提高3.3个百分点，外环通车大幅拉近主城与周边区县的交通距离，所辐射区域正在形成重庆房地产市场新热点。然后是“八射”的陆续通车激发“两翼”的高速增长。其中，“渝东北翼”商品房销售面积740.08万平方米，增长23.9%，较全市增速高16.1个百分点；“渝东南翼”商品房销售面积151.24万平方米，增长32.4，较全市增速高24.6个百分点。

3.城市定位提升，办公楼及商业营业用房销售大幅增长

从市场需求结构看，重庆作为西部唯一的直辖市，目前处于历史上最好的发展时期，“三号文件”、两江新区设立、城市化进程战略的加速实施以及新型工业化和城乡统筹一体化的不断升级、对外开放水平和市场化程度的逐步提高等等，诸多因素形成强大合力，导致2010年全市非住宅类商品房销售大幅增长，其中办公楼销售面积62.60万平方米，同比增长114.8%；商业营业用房销售面积194.25万平方米，增长23.6%。

（三）资金到位状况

1.资金充裕度创历史新高

2008年金融危机之后，全市房地产市场于2009年起快速复苏，两年来累计销售面积8317.28万平方米，实现销售额3224.70亿元，较同期开发投资总额多365.53亿元，现金流的快速回笼为全市房地产开发企业资金循环投入提供强劲保障，以定金及预收款和个人按揭贷款为主的

其他资金1505.89亿元，增长60.4%，占当年到位资金比重为52.7%，推动开发企业本年到位资金增长54.7%，达2859.53亿元。而本年房地产开发企业全部资金来源更是突破3000亿元大关，达3439.37亿元，增长56.1%，开发投资资金到位率为212.3%，自1990年以来首次突破200%，创历史最高水平。

1990年以来全市房地产开发投资资金来源情况

单位：亿元、%

年　份	本年完成投资总额	资金来源	资金到位率（%）
1990	1.75	1.76	100.4
1991	1.92	1.80	94.0
1992	3.39	3.31	97.9
1993	12.32	10.72	87.1
1994	27.91	37.80	135.4
1995	46.88	61.21	130.6
1996	55.62	83.67	150.4
1997	67.50	106.08	157.1
1998	97.30	139.13	143.0
1999	112.51	150.40	133.7
2000	139.63	178.50	127.8
2001	196.67	237.40	120.7
2002	245.91	314.82	128.0
2003	327.89	479.35	146.2
2004	405.08	622.01	153.6
2005	517.73	881.94	170.3
2006	629.63	998.54	158.6
2007	849.90	1554.67	182.9
2008	991.00	1559.56	157.4
2009	1238.91	2202.67	177.8
2010	1620.26	3439.37	212.3

2.资金结构变化亟待关注

但从资金来源结构看，全市房地产开发企业本年到位资金中，国内贷款584.72亿元，增长76.0%，占本年到位资金比重为20.4%，较2009年提高2.5个百分点；利用外资83.93亿元，增长126.7%，占比2.9%，较2009年提高0.9个百分点；企业自筹资金685.00亿元，增长26.8%，占比24.0%，较2009年下降5.3个百分点；其他资金1505.89亿元，增长60.4%，占比52.7%，较2009年提高1.9个百分点。全市房地产开发企业资金来源中贷款比重提高，自筹资金比重下降，同时对以定金及预收款和个人按揭贷款为主的其他资金依赖度进一步提高，市场销售状况的变动趋势将对企业资金保障产生越来越重要的影响，同时国内贷款与个人按揭贷款在资金来源中的比重由2009年的36.5%提高到38.1%，市场风险正在向金融机构转移。

（四）商品房建设进展状况

1.公租房建设超额完成任务

今年，作为全市关注民生、落实住房保障的公共租赁住房建设年初计划开建500万平方米，后期保障政策力度加强提高至750万平方米，全年全市公租房建设超额完成计划，本年新开工面积达到1300万平方米，占全市新开工面积的比重为20.6%，成为全市潜在住宅供给的重要增长点，当前已完成开发投资52.29亿元。

2.未来供给大幅增长

在公租房建设的大力推动下，全市商品房施工、新开工面积大幅增长，未来商品房供给预期不断向好。全年全市商品房施工面积17138.50万平方米，同比增长31.3%，其中住宅施工面积13744.78万平方米，增长33.0%；新开工面积6312.64万平方米，增长65.5%，其中住宅新开工面积5268.76万平方米，增长76.2%。受施工周期及去年基数影响，商

品房竣工面积略有回落，全年商品房竣工面积2626.59万平方米，下降9.6%，其中住宅竣工面积2179.81万平方米，下降8.6%。

3.“一圈”仍将保持商品房建设“龙头”地位

分区域来看，“一小时经济圈”中主城九区今年开建的公租房推动商品房新开工面积大幅增长，支撑“一小时经济圈”继续保持商品房建设的“龙头”地位。2010年，“一圈”商品房新开工面积5339.19万平方米，增长75.8%，其中，主城九区商品房新开工面积3348.93万平方米，增长64.5%。“两翼”商品房建设仍然保持较快增长态势。“渝东北翼”本年商品房施工面积1745.29万平方米，增长28.0%，新开工面积620.96万平方米，增长17.3%；“渝东南翼”施工面积817.32万平方米，增长68.8%，新开工面积351.80万平方米，增长42.3%。

二、市场前景分析

岁末年初，各项房地产市场调控相关政策再次密集出台。货币政策由从适度宽松转向稳健，大型金融机构存款准备金率提高至19.0%，创1985年以来最高水平的同时，在2011年1月份出台的“新国八条”和重庆市房产税实施细则以及公租房建设进度将成为影响全市房地产市场发展前景的主要因素。

（一）宏观调控政策是限制炒房投机需求的有力手段

对比自去年初以来的各项调控政策，新年伊始的“新国十条”除持续强调地方责任、问责机制、用地供应管理及保障房建设等各项措施外，更为直接的调控手段落脚于强化差别化住房信贷和限购政策。二套房贷首付比例与贷款利率的同时提高，以及对当地户籍居民与非户籍居民差异化的限购政策，有利于限制本地区及跨地区炒房投机需求；有利于保证供给与刚性需求的对接；有利于遏制房价过快上涨。因此，2011

年全市商品房销售市场将可能更多的解决真实住房需求，减少投资需求，保持平稳健康的发展态势。

（二）“房产税”试点开征是遏制房价快速增长的重要武器

2011年1月27日，重庆市政府正式公布《重庆市房产税改革试点暂行办法》，对个人拥有的住房存量和新购房增量的税收办法进行了明确。从具体办法来看，主城九区两年来平均房价成为是否征收房产税的重要标准，为全市房价上涨幅度设置了一个理论上限，将对有效遏制房价过快上涨产生重要作用。

（三）公租房建设加强势必成为重庆房地产市场内部稳定器

2011年全市公租房计划新开工1350万平方米，加上2010年已开工的1300万平方米，2011年则至少有2650万平方米的公租房在建，将在供需两端同时作用，构建平稳协调的重庆房地产市场。从供给来看，全市3年建4000万平方米公租房，产生1000亿元开发投资，占本年全市房地产开发投资额的比重为61.7%，超过六成，而其所提供的住房供给则将超过本年全市商品住房竣工面积2179.81万平方米，将成为房地产建设投资和市场供给的重要支柱。从需求来看，近期第一批公租房将进入配租阶段，预计2011年共可提供公共租赁住房20万套，解决近60万人住房问题，全部公租房按20平方米/人计算，将解决200万人左右的住房问题，必将在不久的将来兑现“低端有保障”的政策承诺。

宏观环境

2010年楼市调控：政策力度空前房地产何去何从

提要：

2010年，在楼市延续2009年向好的背景下，中央政府年初即拉开了调控大幕。“国11条”“新国10条”“新国8条”……一轮又一轮调控；央企退市、限购令、保障房、收紧房贷、打击囤地……一个又一个调控热词，一次比一次严厉的政策利剑，无不让人感受这一年是当之无愧中国史上最为严厉的楼市调控年。然而，在史无前例的调控风暴下，随着CPI日渐走高，通胀预期越来越强烈，投资者把买房子当作了主要的投资渠道。全国各大城市的房价，因此在国家调控与投资热的博弈之中，停停走走，却最终攀登上了更高的山峰。

一、年初温和调控

2009年，金融危机后的中国经济还未完全复苏，楼市却出现了前所未有的景象。

12月14日，国务院出台了遏制房价过快上涨的“国4条”，要求综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控。

然而当时，人们对此并不以为然。在全国各大城市，楼市“井喷”

代替了“小阳春”，排队购房的景象再次出现。2009年最后一个月，全国70个大中城市的房价，因此同比上涨7.80%，涨幅比“国4条”出台之前更高。

2010年1月10日，国务院下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（即“国11条”），打出了新一年抑制房价的“第一拳”。不过，不少专家却纷纷表示，“国11条”温和无力、难抑房价。无论是二套房首付提高到4成、打击开发商捂盘囤地、实行差别化的住房税收政策，还是增加保障性住房和普通商品房的供给，都被指新政不新、老生常谈。甚至连住房和城乡建设部也有官员觉得，“国11条”并非着力于“突破”，而是更多重申既有政策的落实与执行。

一些分析人士认为，房地产与宏观经济密切相关。在当时宏观经济没有确定转好的前提下，中央之所以温和调控房地产，是为了让国内经济平稳健康发展。

“国11条”出台后，楼市出现了略微平淡的行情，不过却没有“伤筋动骨”。3月份，由于投资性购房和恐慌性购房的推动，楼市又突然火热了起来。与此同时，当月房价以接近12%的速度迅速攀升。

二、史上最严厉政策出台

4月15日，国务院宣布二套房贷首付不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；贷款购买第三套及以上住房的，首付款比例和利率水平还要大幅度提高。两天后，国务院又出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（被业界称为“新国10条”）。

在重申两天前确定的房贷政策的同时，“新国10条”还特别要求：对商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；外地人购房须提供1年

以上纳税证明或社保缴纳证明；地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。

此外，“新国10条”还将遏制房价与维护社会稳定视为同等重要的大事，并强调，对稳定房价不力、影响社会发展和稳定的官员，要追究责任。

“新国10条”的利剑直指炒房行为，被专家学者称为史上最为严厉的楼市调控政策。重庆大学经济学教授廖成林认为，炒房者数量突然增多是楼市再现火爆的一大诱因。而“新国10条”一方面大大提高了炒房的贷款成本，另一方面又对贷款买房的套数进行了限制。其打击炒房行为的作用，是毋庸置疑的。因为全部用自有资金炒房的人毕竟是少数，大部分炒房者都是直接利用银行贷款，或者通过民间资金拆借等方式间接从银行融资。

三、房贷一再收紧

随着中央使出史上最严厉的楼市调控利剑，各地商业银行收紧了房贷，楼市很快就出现了惨淡行情。据权威部门发布的数据，4月份全国商品房预售销售率仅为12%，比前一个月降了7成；5月，北京房价15个月来首次出现了回落，这种现象一直持续到了7月份。

但到了2010年8月，由于“新国10条”渐行渐远，各大城市开始逐渐放松房贷，楼市又日渐回暖。2010年9月，全国70个大中城市的房价，环比涨幅在维持了连续2个月为“0”的情况下，又有了微小的增长，同比涨幅更是高达9%以上。

9月29日，国务院再一次出手，力图用被舆论称为“二次调控”的“新国5条”阻止房价攀升。这次调控的措施，主要集中于房贷方面。与半年前的“史上最严”的“新国10条”相比，其严厉程度有过之而无

不及。比如，“新国10条”要求对购买首套住房建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%。此次调控则不分住房大小，一律要求首套房贷款首付要30%及以上；“新国10条”只要求在商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款。此次调控则不分地区，一律要求暂停发放居民家庭第三套及以上住房贷款。

此外调控明确，对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民，暂停发放购房贷款；而在“新国10条”中，并未对非本地居民住房贷款做明确限制。

“二次调控”亮剑后，各商业银行取消了首套房按揭优惠，把首付从2成调高到3成，贷款利率折扣从七折上调至8.5折。同时，也严格执行二套房及其以上的贷款政策。11月初，甚至连第三套住房公积金贷款也被叫停；第二套住房公积金贷款的首付，也提至5成且利率上浮10%。

对于“新国5条”的政策意图，建设部政策研究中心主任陈淮曾指出，这是为了抑制四种需求：投机、投资性需求，奢侈性需求，不具备购房风险防范承受能力的需求，以及过度超前的需求。

而在不少专家看来，“新国5条”在抑制炒房的同时，也误伤了刚性需求者。但在面对擅长变通的地方政府及金融机构，“一刀切”也是不得已而为之。

四、限购令一波接一波

早在2010年4月“新国10条”出台后不久，北京市就在楼市调控细则中明确提出，从5月1日起北京家庭只能新购一套商品房。在接下来的几个月，其他地方政府没有跟进，北京此举多少显得有些孤独。

但“二次调控”一启动，“限购令”很快就在全国蔓延开来。9月

30日晚，深圳紧急出台“限购令”，规定从10月1日起，在深圳暂时实行限定居民家庭购房套数政策：其中深圳市户籍居民家庭(含部分家庭成员为深圳市户籍居民的家庭)，限购两套住房；能够提供在深圳市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非深圳市户籍居民家庭，限购一套住房。

10月1日，厦门市相关部门也下发文件，决定采取临时性限购措施：从当天起至2010年12底，同一购房家庭只能在厦门新购买一套商品住房。

继深圳、厦门之后，10月7日晚间，上海也出台“限购令”。具体内容为：上海及外省市居民家庭，只能在上海新购一套商品住房(含二手存量住房)；违反规定购房的，房地产登记机构不予受理房地产登记。

到11月中旬，全国已有16个城市颁布“限购令”。不过，一些分析人士认为，虽然“限购令”抑制了相关城市的市场需求，但投资者却可以从“限购”城市转向“无限购”城市，从一线城市向二、三线城市转向。

当众多投资者还沉浸在上述猜想之中时，2011年伊始，“新国8条”的出台，彻底打破了这样的侥幸。全国实施住房限购的城市范围延展至直辖市、计划单列市及省会城市等36个城市。限购的数量、力度空前，几乎让所有人都始料未及。

五、掀起土地问责风暴

除了“限购令”，2010年中央的土地调控政策也是一波接一波。

3月10日，国土部发布《国土部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，要求增加以保障性为重点的住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。其中还特别规定：企业闲置土地超一年

禁止拿地；土地出让的竞买保证金统一提高至20%；土地成交后，需在一个月内缴清成交额50%的首付款。

8月2日，国土部又将一份涉及1457宗闲置土地的统计表交予银监会。银监会有关人士表示，将根据这份“黑名单”做一次全面的风险排查，囤地的开发商将被列入贷款黑名单。

据了解，开发商通过拖欠土地出让款来维持资金运转，早已成为行业内的惯例。“一些开发商甚至要到楼盘销售后，才用销售回款来缴纳土地出让款。”一位业内人士说，近几年来，这种现象一直存在。这导致了“地王”频出，助推了房价上涨。因而前述政策，显然意在打击开发商囤地。

但开发商似乎对此不屑一顾。从8月底开始，随着楼市回暖，土地市场也风起云涌，地王再现。8月31日，广州越秀城建斥资23.8亿元，以近7300元/平方米的楼面地价，夺得曾经遭遇退地的“番禺地王”——番禺4-2地块，刷新了该地块的成交纪录；9月8日，九龙仓以48.28亿元夺得黄浦江沿岸E18地块，楼面价高达35490元/平方米，创上海住宅单价之新高。

9月27日，国土部联合住建部下发通知，要求进一步加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展，重申禁止闲置土地一年以上的企业拿地。

“地王”仍然不断涌现于广州、武汉和杭州等多个城市。12月16日，国土资源部总督察徐绍史，对2009年土地违法严重的8个省份的12名市县主要官员进行了约谈。在几乎所有的土地调控措施都不见效的情况下，中国终于正式掀起土地问责风暴。

据称，2011年1月31日后，国土资源部、监察部、人力资源和社会保障部，将对违法用地严重地区实施问责。同时还要追究县级以上地方政府主要官员和其他负有责任官员的责任，可给予警告、记过、记大

过、降级直至撤职处分。

六、公租房成保障房主力军

不知从何时起，买房成为越来越多中国人遥不可及的梦——越来越多的人真切地感觉到了什么是“房不胜防”，越来越多的城市下层居民老无所依、居无定所，越来越多的大学毕业生沦为“蚁族”。于是，《沁园春•房》在网上热传：“神州大地，万人蜗居，亿人盼房……”

如何才能让穷人也住上房子？稳定社会、平息民怨的安居工程，因而也在2010年成为了楼市调控的一大亮点。

2010年3月中旬，以“低端有保障、中端有市场、高端有限制”为总体原则的重庆住房新政，获重庆市政府常务会议通过。其中之一便是，大力发展以公共租赁房为主的保障性住房。

照此设想，公租房是一种限定套型面积（建筑面积控制在35至80平方米之间），房租最多为市场价的60%的保障性住房。重庆的住房困难家庭，或者在该市就业的无住房人员，不论有无当地户籍，只要有能力支付租金，几乎都可以申请租住公租房。未来3年内，重庆主城区将建成60余万套，共约3000万平方米的公租房。未来10年内，公租房的建成面积还将在此基础上翻一番。其中，仅在2010年开工建设的5个公租项目就有1300多万平方米。

重庆模式一出，很快引起了舆论好评，并进入了中央的视线。4月13日，住房城乡建设部召开电视电话会议，表示要加快保障性住房建设，其中，公共租赁住房建设是下一阶段工作的重点。2010年，全国保障性住房的建设目标是300万套。

6月中旬，住建部又联合国土资源部、国家发改委和财政部等六部委下发文件，倡导大力发展公租房，解决“夹心层”的住房问题。6个

月后，12月10日至12日召开的中央经济工作会议又重点强调：要加快推进住房保障体系建设，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难。紧接着，国家发改委相关人士透露，明年全国将开工建设保障性住房、改造各类棚户区住房1000万套。这一数量几乎是2010年的两倍。

种种迹象显示，国家对以公租房为主的保障性住房的重视程度，可谓前所未有。重庆工商大学经济学教授唐路元认为，保障性住房一旦大量上市，显然有利于抑制房价攀升。

然而，由于保障性住房不能为地方财政带来收入，还需要地方政府投入大量的资金。如此一来，没有利益驱动，地方政府能否积极建设保障性住房，恐怕还是一个未知数。

据中国指数研究数据显示，自2006年推出保障性住房计划以来，上海、北京、杭州、武汉和深圳等多个城市的保障性住房计划，几乎无一完成。

所以有专家表示，在保障性住房建设方面，地方政府缺动力已是不争的事实。如果国家没有一套监督地方政府的完善的制度，保障性住房计划恐怕还是空中楼阁。

可临近年终，在通货膨胀压力下，人民币升值压力导致国际游资涌入，CPI突破控制目标，全国各大城市的房价再度上涨。一些分析人士指出，这种现象可能逼迫中央启动又一轮调控，而2010年备受关注的房产税，又可能是明年楼市调控的一记重拳。

七、2011年调控力度加码

纵观2010年全年，为抑制房价上涨，国家可谓使出了浑身解数。临近年终，全国各大城市房价再度上涨。在这种情况下，中央又被迫在

2011年伊始启动了更为严厉的调控。

1月26日，国务院常务会议确定了调控房地产市场的八条政策措施（即“新国8条”）。其除了继续综合运用税收、信贷等政策手段外，还特别强调把二套房贷首付从原来的五成提高至六成；同时，更是第一次将“限购”明确写进条款中，要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内要从严制定和执行住房限购措施。另一方面，“国8条”还明确指出，要进一步落实地方政府责任和约谈问责机制，首次将楼市调控责任落实到各地方政府。

不少专家纷纷认为，与历年来所有的楼市调控措施相比，依然以调控投资和投机为主要目标的“新国8条”，调控力度可谓空前。尤其是作为一种管制手段的“限购”政策，在我国近20年的房地产调控史上，更是从未使用过。这表明中央已真正意识到高房价带来的一系列社会问题和社会矛盾，把楼市调控当作了一项极其重要的政治任务。

“国8条”出台后，此前少数城市自发推出的“限购令”，逐渐向全国蔓延开来——郑州、太原、武汉、昆明和济南等二三线城市，也纷纷实行了“限购令”。截止2月初，实行“限购令”的城市从2010年年底的16个增加至36个。有业内人士预测，照此发展下去，基本上所有的一二线城市都将执行“限购令”。

另一方面，此前人们关注了很久的房产税，也紧随“国8条”之后正式出炉。1月28日，上海和重庆正式启动房产税改革试点工作。其中在上海，本市居民家庭新购第二套及以上住房，非本市居民家庭新购住房，将被征收房产税，税率因房价高低分别暂定为0.6%和0.4%；在重庆，独栋别墅（包括存量和增量）、新购高档商品房、外地投资客购买的第二套房，均要缴纳房产税，税率为0.5%～1.2%。

这两大城市率先推出房产税，受到了舆论高度关注。人们普遍预感到，作为调控楼市的一个重磅炸弹，房产税还将陆续在其他城市推行。

2月初，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部有关负责人在接受媒体采访时正式回应，上海和重庆试点房产税后，三部委将适时总结试点经验，并考虑在全国推广该项改革方案。

2011年春节长假的最后一天（即2月8日），又一条消息让人们把目光聚焦于楼市。当天晚上，中国人民银行宣布，自第二天起上调金融机构一年期存贷款基准利率0.25个百分点，其他各档次存贷款基准利率相应调整。这是2010年10月以来，我国第三次加息。经济专家普遍表示，在通胀压力下，这次加息无疑表明我国已进入了加息周期。从调控楼市的角度而言，开发商与购房者（包括炒房者）的融资成本将因此增加。

“国8条”、房产税、加息，一系列新政轮番在新年登场，不仅将2010年以来的楼市调控推到了历史顶峰，也正式宣告了第三轮楼市调控已经到来。一些专家预言：这轮异常严厉的政策组合拳，不仅关闭了部分投资、投机者的贷款买房通道，也极大压缩了一次性付款客户的购房途径。

市场运行

开发企业资金良好，重庆房地产开发投资提速

提要：

2010年，受宏观调控政策和地区利好影响，重庆市场震荡向上，开发企业销售收入稳定，加之流动性充裕，使得开发企业资金情况良好，良好的资金状况支持房地产开发投资增速加快。

一、*开发企业资金情况良好，房地产开发投资增速加快*

重庆市统计局数据显示：2010年1～10月全市房地产开发企业完成投资1620.26亿元，同比增长30.8%。全市房地产开发企业资金来源3439.37亿元，同比增长56.1%，其中本年到位资金2859.53亿元，同比增长54.7%。

从房地产开发投资占固定资产的比重看，2010年1～11月，房地产开发投资占固定资产的23.4%，同比增长了30.8%。该比例结束了近2年逐年下降的趋势，呈现微幅上升的态势，原因在于2010年重庆市政府在房地产市场宏观调控政策主导下加大投资力度，保障市场供给，故2010年该比例企稳回升。随着2011年政府投入加大，如公租房项目的全面启动，房地产开发投资有望回升至占固定资产投资的25%左右。

市场销售逐步理性回落，加之政府出台一系列宏观调控政策，出于

对市场态势不明朗的考虑，开发投资增速虽阶段性呈现回落，但总体保持高增长态势。

开发投资保持30.8%的高增长态势，其主要支撑因素来自于以下四个方面：

（一）保障性住房建设积极推进

按照重庆市政府的设想，公租房是一种限定套型面积（建筑面积控制在35至80平方米之间），房租最多为市场价的60%的保障性住房，未来3年内，重庆主城区将建成3 000万平方米的公租房。其中，仅在2010年开工建设的公租房项目就有1 300多万平方米。

“民心佳园”“康庄美地”开工的项目都将在2011年陆续竣工交付使用。

（二）土地购置费增速高位运行

2010年全市房地产开发企业土地购置费支付速度迅速加快，从全年来看，尽管全市房地产开发企业土地购置费增速波段性有所放缓，但仍处于高位增速态势，拉动全市房地产开发投资增长。

（三）资金保障较为充裕

从资金结构来看，以定金及预收款为主的其他资金来源占房地产开发资金总金额的51.5%，反映出当前大部分房地产开发企业利用销售收入进行循环投资的良好态势，资金流转顺利有望进一步提升企业开发信心，进而促进全市房地产投资再度提速。

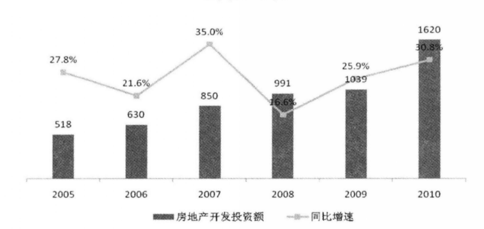
（四）商品房建设进度较快

2010年重庆市商品房新开工面积6312.64万平方米，同比增长65.5%，其中住宅新开工面积5268.76万平方米，同比增长76.2%。

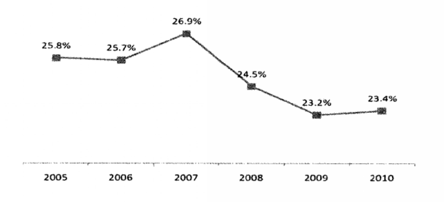
2010年，全市商品房施工面积17138.50万平方米，同比增长33%。

2005-2010年重庆市房地产开发投资走势

（单位：亿元）



2005-2010年重庆市房地产开发投资占固定资产投资比例



数据来源：重庆市统计局

二、重点开发区域支撑全市房地产开发投资提速

2010年，从房地产开发投资比重情况分析，江北区、渝北区和南

岸区合计占主城区房地产开发投资总额的54%，作为近年来我市房地产开发重点区域，上述区域内大型项目的开发投资对本年房地产开发起到了有效带动作用。其中，江北区以江北城、鸿恩寺片区开发为龙头，2010年完成开发投资207.90亿元，占比18.5%；渝北以空港片区相关项目作为龙头，2010年已完成开发投资197.34亿元，占比18.6%；南岸区以弹子石、茶园片区等项目为主，2010年完成投资178.66亿元，占比11.9%。全市房地产开发重点地区中的大型项目对我市房地产开发投资提速形成了有力支撑。

市场运行

2010年重庆主城区土地市场
供应充沛，区域集中，持续稳定

提要：

2009年的重庆主城土地市场，在经历了2008年的沉寂之后供求升至历史高位，量价涨幅均翻番，市场表现活跃。进入2010年，宏观政策为稳定市场健康有序发展，抑制过度活跃，多次出台调控措施，致使市场发展跌宕起伏。但从总体来看，2010年重庆市主城区土地延续了2009年的良好势头。不同的是，2009年房地产开发用地成交重点区域集中在江北区和沙坪坝区，而2010年北碚区蔡家板块表现强悍，借助两江新区发展动力一举站稳成交量排行榜榜眼席位，城市开发中心区域的土地市场呈现江北区、沙坪坝区、北碚区三足鼎立局面。

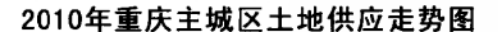
一、供应面积持续走高

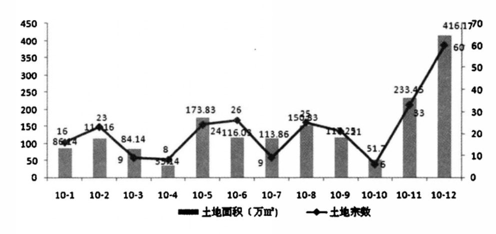
2010年，重庆主城区共计新增供应土地262宗，新增供应土地面积1 732.93万平方米，较2009年全年新增供应土地面积1 542.71万平方米相比增长了12.3%。

2009年，随着房地产市场迅速回暖，土地市场亦表现活跃，供应和成交在2008年基础上双双翻倍增长。进入2010年，虽经历了数次政策性

重压，但重庆主城区土地市场也依然维稳在2009年高位状态。这得益于政府为保证房地产市场健康发展，稳定房价，从而加大供应力度，抑制供需矛盾的政策指引。

二、下半年成土地供应集中期

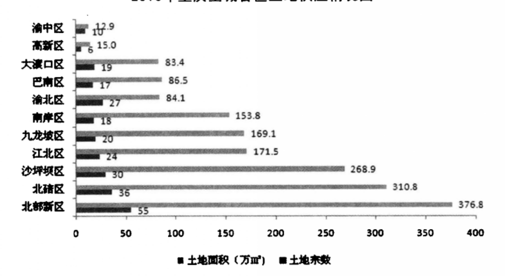

2010年重庆主城区土地供应走势图



2010年，重庆主城区新增土地供应集中在下半年，6～12月，除10月当月新增供应土地面积仅51.7万平方米以外，其余每月新增供应土地面积均破百万平方米。尤其12月，当月新增供应土地面积突破400万平方米，创下2010年全年月度新增供应土地面积量新高。

三、热点区域是供应大户

2010年重庆主城各区土地供应情况图



2010年，基于两江新区多个利好因素的影响，身处两江新区核心区域的北部新区板块新增供应土地量遥遥领先于其他区域。该区共计新增供应55宗土地，新增供应土地面积376.8万平方米，主要集中在大竹林板块；其次，北碚区也得益于两江新区的成立而表现突出，共计新增供应36宗土地，新增供应土地面积310.8万平方米，主要集中在蔡家板块；沙坪坝区延续2009年的热度，再度荣登排行榜前三甲，共计新增供应30宗土地，新增供应土地面积268.9万平方米，其中绝大部分集中在西永板块。

四、成交面积与上年基本持平

2010年重庆主城区共计成交土地192宗，成交土地面积1 390.22万平方米，与2009年成交土地面积基本持平。

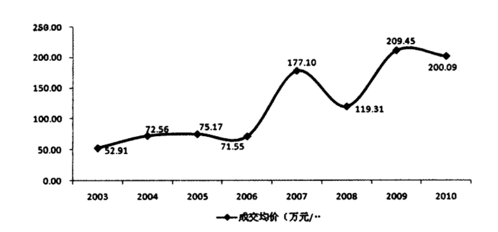
2010年中国房地产市场跌宕起伏，但总地来说，市场供销较为活

跃。尤其重庆主城区房地产市场表现更为突出，全年之中4月、9月、10月三个月的单月商品房成交量纷纷突破200万平方米，良好的销售业绩为开发商拿地奠定了资金基础；另外，2010年两江新区正式挂牌等利好因素，将重庆发展潜力深度激发，并再次成为备受关注的重点发展城市和备受宠爱的投资热土，因此，外地开发商不断涌入，各企业拿地热情持续高涨，重庆市主城区土地交易市场延续了2009年的活跃态势。

2010年重庆主城区土地成交走势图

五、成交价格小幅回落

2010年，重庆主城区土地成交均价为200.09万元/亩，环比2009年全年重庆主城区土地成交均价209.45万元/亩，下降4.47%。



六、溢价成交比例继续增大，房企竞地激烈

2010年，重庆主城区土地市场有66.7%的土地以底价成交，较2009年减少12%；同时，在溢价成交的64宗土地中，有51.6%的土地成交溢价率超过50%，其中17宗土地成交溢价率超过100%。

溢价成交土地主要分布在北碚蔡家组团、北部新区人和组团、九龙坡区中梁山组团、沙坪坝区西永组团。尤以西永组团表现最为突出，该组团内地块溢价率相对较高。以上板块不仅是2010年的土地热销板块，同时，它们也将成为2011年备受关注的供应区域，是重庆主城房地产市场发展的兵家必争之地。

2010年中，溢价率最高的地块为北部新区高新园人和组团K标准分区K2-1号宗地，该地块占地46.92亩，经过多轮竞价，最终重庆渝高新兴科技发展有限公司以1.11亿元的总价成功取得该地块，最终溢价率高达308.1%。而2010年中，溢价率最高的房地产开发用地地块是位于北部新区高新园人和组团I标准分区的I1-4号（部分）宗地，该地块占地20.17亩，建筑面积26 888m²，为二类居住用地，最终被重庆市嘉发商

贸有限责任公司以1.4亿元摘得，溢价率达171.2%。

七、成交土地规模放大

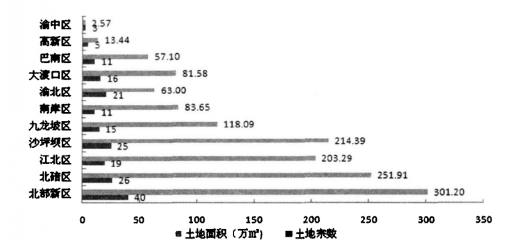
2010年，重庆主城区成交土地规模小于50亩的共计90宗，占比46.9%；规模大于100亩的共计70宗，占比36.5%。相较2009年成交土地规模情况来看，2010年成交土地单幅规模有所上升。

在重庆主城区成交规模100亩以上的土地中，有共计47宗土地为房地产开发用地，占比67%，主要集中在北碚区蔡家组团、北部新区大竹林组团、沙坪坝区西永组团、九龙坡区中梁山组团，以及江北区的唐家沱组团。由此可见，上述区域将是近两年商品房供应集中地。

2010年，重庆主城区内成交占地规模最大的一宗土地是北部新区高新园大竹林组团G标准分区G1-1号地，为一类工业用地，该宗地块总面积1 219.56亩，被格力电器（重庆）有限公司、重庆至上机械制造有限责任公司联合摘得。

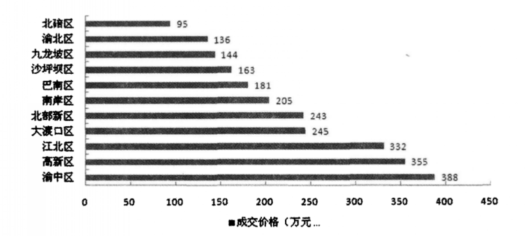
八、北部新区摘得成交面积和成交价格双冠军

2010年，重庆市主城区土地成交数量和成交面积最多的区域均为北部新区，该区共计成交土地40宗，成交土地面积301.2万方，占全市主城区成交土地面积的21.7%；北碚区发展势头迅猛，以共计成交土地26宗，成交土地面积251.91万平方米的优良成绩，跻身重庆市主城区土地成交排行榜第二名；而去年土地成交排行榜排名榜首的沙坪坝区，今年表现力稍弱，仅共计成交土地25宗，成交土地面积214.39万平方米，屈居第三。



根据统计，北部新区成交土地有34%左右集中在大竹林板块，25%左右集中在人和板块。其中，大竹林板块内的房地产开发用地全为二类居住用地，人和板块内的房地产开发用地属性则更为丰富，住宅、商业、综合用地均有成交，这与板块功能定位及板块发展成熟度有直接关系。

从土地价格方面来看，渝中区土地成交均价最高，为388万元/亩，渝中区长期以来一直存在土地极缺性，商业、商贸中心地段的价值偏高，2010年度内该区域成交的地块集中在大杨石组团；土地成交均价最低的区域是北碚区，为95万元/亩。该区2010年度内成交土地中有54%为工业用地，其余房地产开发用地大部分集中在蔡家板块，溢价情况不明显，故造成区域平均地价走弱。



从房地产开发用地方面来看，两江新区正式挂牌成立为北部新区带来极大的政策利好，致使该区域不仅成为城市发展核心动力区，同时也成为投资热土，其投资前景被广泛看好，房地产开发类用地成交均价遥遥领先其他各区，高达598万元/亩，环比去年268.42万元/亩的成交均价，大幅上涨123%；排名第二的是高新区，该区土地成交均价为519万元/亩，环比去年170.6万元/亩的成交均价，大幅上涨205%；土地成交均价最低的是北碚区，163万元/亩，这是因为北碚区目前正处于发展初期，其区域发展前景良好，但综合价值才刚刚崭露头角，土地价值处于洼地，环顾去年该区土地成交均价55.06万元/亩，今年已经大幅上涨195.9%，增速惊人。

另值得一提的是，2010年总价地王产生于5月21日，由金融街重庆置业有限公司以总金额24.2亿元摘得，地块位于江北区观音桥组团0分区015-1/02（部分）、020-4/02（部分）、015-3/02（部分），占地面积16.2万平方米，总建筑规模接近84万平方米，容积率5.14，楼面地价2913元/㎡；与此同时，金融街重庆置业有限公司还摘得位于江北区观音桥组团0分区021-3/02、026-1/02（部分）的相邻地块，该地块

享有一线江景资源，占地面积12.3万平方米，总建筑面积接近50万平方米，容积率4.0，楼面地价2968元/㎡。两幅地块加总体量约为130万平方米，总共耗资38.8亿元，用地属性前者为综合用地，后者为纯住宅用地，由此判断，重庆北滨住宅带上将再添滨江高层住宅大盘。

九、房地产开发用地比重小幅增长

2010年，重庆主城区成交土地用途仍以工业为主，其成交土地共计74宗，成交土地面积492.41万平方米，占全市主城区成交土地面积的35%；其次，综合类用地共计成交34宗，成交土地面积404.86万平方米；住宅类用地共计成交40宗，成交土地面积404.26万平方米；商业类用地共计成交8宗，成交土地面积16万平方米。

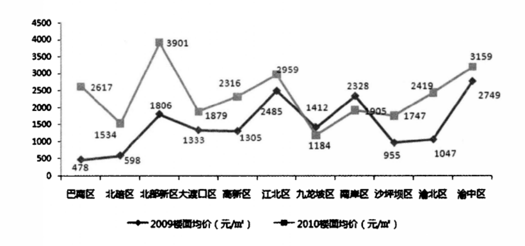
综合房地产开发类用地来看，住、商、综三类属性土地共计成交占比全市主城区成交土地面积的59%，较2009年的55.8%增加3.2个百分点。

十、楼面地价1872元/㎡，环比去年有所增长

2010年，重庆主城各区成交土地楼面均价除九龙坡区、南岸区小幅下降以外，其余各区楼面地价均有不同程度的上涨。其中巴南区涨幅最大，为448%，主要原因在于2009年巴南区成交的房地产开发用地均集中在李家沱板块，而2010年，该区域成交的房地产开发用地向民主工贸园和鱼洞板块靠拢，故该板块均价出现上扬。

总体来看，2010年我市主城区房地产开发用地楼面地价为1872元/㎡，较2009年增长了8.6个百分点，土地成本继2009年大幅上涨之后于2010年年内保持平稳，重庆市主城区房地产市场健康有序的发展步调再将延续。

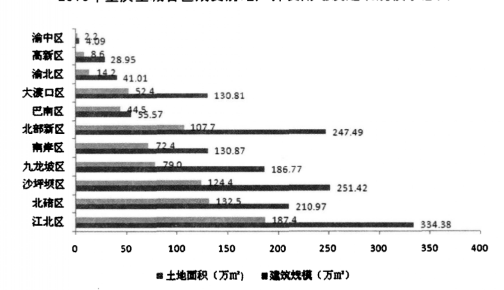
2009年与2010年重庆主城各区房地产开发用地楼面地价比对图



十一、江北区、北碚区、沙坪坝区未来商品房供应量较大

房地产开发用地规划建筑面积直接影响了后期商品房供应量，2010年新成交土地将转化为1622.33万平方米的后续商品房供应量，较2009年下降31%。从2010年房地产开发用地成交区域分布数据可以得出，2010年新成交土地转化为商品房供应量主要集中在江北区、沙坪坝区、北部新区和北碚区，四区合计将新增供应商品房面积1044.26万平方米。从成交房地产开发用地的区域分布可以看出，未来江北区商品房新增供应量主要集中在大石坝组团、唐家沱组团及观音桥组团，沙坪坝区新增供应量主要集中在西永组团，北部新区新增供应量主要集中在人和和大竹林组团，北碚区新增供应量主要集中在蔡家组团。

2010年重庆主城各区成交房地产开发用地及建筑规模示意图



十二、蔡家为2010年度新兴热点板块

蔡家组团在2010年总计成交土地201.03万平方米，占主城区总成交面积的14.5%；其中，房地产开发用地共计成交106.38万平方米，规划建筑面积179.13万方。蔡家组团位于两江新区范围内，规划为高端生态住宅区，该区域内成交开发土地容积率一半以上低于2.0。2010年，蔡家组团成交房地产开发用地楼面均价为1 371.2元/m²，相较2009年598.1元/m²的楼面均价，大幅上涨129.3%。

除蔡家板块外，西永组团继2009年空前盛况之后，2010年再展宏图，该板块2010年总计成交土地204.75万平方米，占主城区总成交面积的14.7%；其中，房地产开发用地共计成交114.81万平方米，规划建筑规模243.71万平方米，楼面均价1694元/m²，相较去年大幅上涨。

十三、政策严控，大型房企保守拿地

2010年的重庆主城区土地交易市场少了去年的高调，拿地企业花名册里也只能偶尔见到大牌房企，大多开发商在堪称“史上最牛”房地产调控政策打压下纷纷收敛，放慢企业扩张步伐谨慎拿地，均以确保资金链健康为首要任务。

表1　企业2010年获取土地份额TOP10简表

（按成交总金额排名）

排名	开发企业	土地面积（万㎡）	最大可建筑面积（万㎡）	成交总金额（亿元）
1	金融街	28.47	132.34	38.8
2	银昕有限公司	38.59	88.21	28.9
3	重庆润山置业有限公司	1.92	19.29	14.4
4	豪聪投资有限公司	13.25	27.82	13.1
5	北京大成开发集团有限公司	45.13	43.38	12.1
6	厦门象屿建设集团有限责任公司	11.77	23.54	11.4
7	重庆中冶红城置业有限公司	35.09	11.58	10.4
8	重庆晋愉峰海房地产有限公司	20.08	58.63	10.0
9	重庆新欧鹏集团	19.96	37.92	9.7
10	重庆高科集团有限公司	7.35	22.04	8.8

备注：以上分析所采用的原数据均来自于重庆国土资源与房屋管理局公众信息网

市场运行

重庆主城房地产开发投资加快，新开工面积保持大幅增长

提要：

2010年，在开发投资增速稳步加快的带动下，商品房新开工面积大幅增长，商品房供给状况得到进一步好转，商品房施、竣工面积较2009年均有所增长。

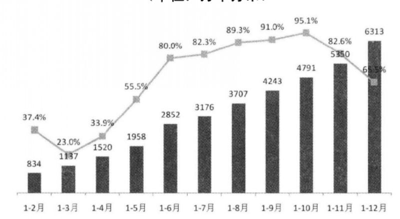
2011年，在房地产市场宏观调控政策影响下，重庆房地产市场交易日趋理性，商品房量、价均保持稳定增长之势。重庆市政府在房地产市场宏观调控政策主导下加大投资力度，保障市场供给，房地产开发投资稳步提升，商品房供给状况得到进一步好转。

2010年重庆市商品房新开工面积6 312.64万平方米，同比增长65.5%，其中住宅新开工面积5268.76万平方米，同比增长76.2%。

2010年，全市商品房施工面积17 138.50万平方米，同比增长31.3%，其中商品住房施工面积13744.78万平方米，增长33.0%。

2010年重庆新开工面积走势

（单位：万平方米）



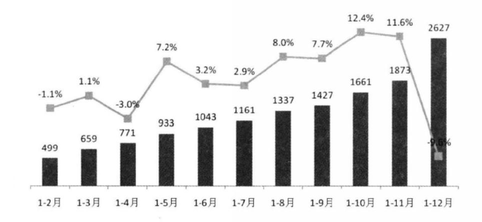
数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

2010年上半年随着房地产市场回暖态势的日趋明朗，大量的住房刚性需求得到释放，商品房成交量价齐升，在这种形势之下，开发商开始加快开发节奏。期间，随着政策环境的持续变化，重庆房地产市场也出现了较大的波动，但由于通胀预期，消费者并未出现浓厚的持币观望氛围，下半年全市新开工面积呈加速上升之势，年底增幅明显提升。

2010年1～12月，商品房竣工面积同比增速回落至较低水平。截止2010年12月，重庆市商品房竣工面积2626.59万平方米，同比下降9.6%，其中商品住房竣工面积2179.81万平方米，同比下降8.6%。

2010年上半年受宏观政策影响，开发企业阶段性地放缓了工程建设的进度，使得2010年上半年竣工面积同比增速放缓，随着市场形势的逐渐明晰，2010年下半年我市竣工面积增速较上半年有所回升。但总体来说，房地产开发企业资金保障有力，开发投资平稳增长，商品房建设加速，商品房供给预期不断向好，销售面积增速维持个位数水平，市场趋于平稳。



数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

市场运行

供应震荡上行，需求保持旺盛
——2010年重庆主城商品房供销情况分析

提要：

2010年是中国房地产市场的调控之年。从年初的“国11条”到四月份的“新国10条”，再到号称“史上最严调控措施”的“9.27”新政，国家调控房地产的力度不断加大。在这样的宏观调控的大背景下，全国多个城市出现了量跌价升的情况，供应量和销量都在严厉的政策下大幅下滑。反观重庆，受诸多利好因素影响，主城区楼市供应量走出了2009年的低谷，保持高位运行，并且在总量上超过了经济危机之前的2008年的水平。同时，商品房销售继续保持着旺盛的势头，新兴热点区域涌现，全年销供比为1.19，呈现出供不应求的态势。

但从月度数据来看，供应量和销量的走势也并非一帆风顺，可以很明显看到受政府调控影响的痕迹。供应大的热点区域主要集中在渝北区、九龙坡区和北部新区。

一、主城商品房供应量震荡上行

2010年重庆市主城区商品房新批准预售面积1989.20万平方米，同比上升8.9%，其中住宅新批准预售面积1822.46万平方米，同比上升

17.7%。2009年全市商品房供应量为1 790.57万平方米，比2008年减少5.1个百分点；但从2010商品房供应量的情况看，重庆的房地产市场早已摆脱了经济危机的影响，并一举超过了危机之前的2008年的水平。

在2010年这个“政策寒冬”里，在全国许多大中城市房地产市场都面临量跌价升的尴尬局面情况下，重庆市场可以交出这样的答卷应主要得益于三个方面：

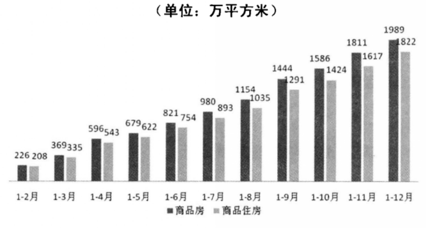
第一个方面是一系列重大利好政策的叠加效应。“314总体部署”、中央对重庆的重新定位、城乡统筹、两江新区的成立、成渝经济圈的规划，以及“五个重庆”建设和政府招商引资力度进一步加大等一系列重大利好政策的叠加，让重庆走上了发展的快车道，市场对房地产的需求自然会进一步加大，而供应也理当顺应这种需求。

第二个方面是政府为了保持房地产市场的健康发展，抑制房价过快上涨，加大了土地的供应量；同时加大了对囤地捂盘等违规行为的查处力度，保证了商品房的供应量。

第三个方面是受国家调控政策的影响，开发商资金链趋紧，同时对更严厉调控政策的预期也加大了开发商打折推盘的力度。

2010年1-12月重庆市主城区商品房新批预售面积走势

（单位：万平方米）



数据来源：重庆房地产统计月报

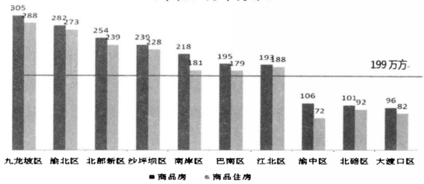
但从月度数据可以看出重庆商品房供应量仍然出现了较大的波动，受调控政策影响非常明显。2010年1月“国11条”出台之后，商品房供应量在次月应声下跌至74万平方米，成为全年的最低点，甚至低于2009年的同期水平。此后供应量有所反弹，并在4月达到227万平方米的波峰。但随着4月17日“新国10条”的出台，5月的商品房供应量骤降至83万平方米，同比下跌37%，几乎回到了2月份的水平。此后供应量再度走高，并在9月达到全年最高水平的289万平方米。在号称“史上最严厉调控政策”的“9.27新政”问世后，次月商品房供应量再次大幅下挫，此后快速反弹，年末翘尾达到261万平方米，仅次于9月份的水平。

从以上分析可以看出我市商品房供应受调控政策影响的痕迹非常显著，除三次政策给次月供应量带来的环比为负之外，其余月份的供应量环比均为正。这也说明调控政策对商品房供应有立竿见影的效果，但效果的持续性较差。可以预见在2011年，如果没有新的调控政策出台，重庆市商品房供应量还会稳步增长。

二、*老热点方兴未艾，新热点粉墨登场*

2010年1～12月重庆市主城各区商品房新批预售面积走势

（单位：万平方米）



数据来源：重庆房地产统计月报

全年主城各区平均供应量为209万平方米。仅渝中区、大渡口区未达到平均水平。总体表现出老热点保持强劲势头，而新热点不断涌现的态势。

老热点："三北区域（江北、渝北、北部新区）"一直是重庆房地产市场的热点区域，而两江新区的挂牌更是刺激了该区域房地产业的发展。作为占据两江新区面积70%的渝北区，其商品房供应量位列全市主城区第二，达到282.18万平方米，占主城总量的14.2%。而渝北、江北、北部新区和北碚这四个受两江新区利好影响最直接的区域，商品房供应总量达到830.62万平方米，占主城总量的41.76%。

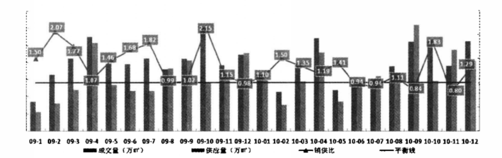
新热点：当人们关注北部新区的同时，作为西部新城的华岩板块今年也成为新宠，该板块将九龙坡区的新批预售总量拉升至305.24万平方米，位列榜首。该板块齐聚了像金科、恒基兆、协信、保利等国内知名开发商的项目，而其他开发商的在售项目如晋愉天意，泓四季等也表现不俗。

沙坪坝区的商品房供应量排在主城第三的位置应主要归功于大学城板块。大学城板块的人文氛围吸引了龙湖、金科、金融街、富力、协信等一大批品牌开发商，同时西永微电园和地铁一号线也为该板块增加了更大的竞争力。2010年龙湖在大学城板块新推出两个项目——龙湖花千树和龙湖U城；而富力城的高频次开盘也推动该区域的新批预售面积的增长。

北碚区的商品房供应面积排名倒数第二，仅为101.21万平方米，但该区域在2010年的土地成交面积却达到251.91万平方米，仅次于北部新区在主城位列第二。受两江新区和嘉悦大桥开通的影响，可以预计北碚区将成为2011年新的热点板块。

三、全年楼市需求降火，整体供不应求

2009-2010年主城区商品住房月度销供比走势



数据来源：立业研究院

根据立业地产研究院监测数据显示，截至2010年12月，全年重庆主城房地产市场的平均销供比为1.19（销供比是以1为界限，大于1则是供不应求，小于1是供大于求），呈现出供不应求的趋势，但低于2009年的1.47的水平。房价不断走高和调控政策的不断加码让部分购房者及投资者陷入了观望，致使销供比较2009年有一定程度的下滑。但重庆市场上大量的刚性需求以及投资者对重庆未来发展前景的乐观态度仍然支撑着主城区各楼盘的旺销，全年仍是供不应求。

从月度数据来看，销供比与商品房供应量一样受调控政策影响明显，分别在2月、5月、11月出现大幅下挫。可以预测随着政府调控力度的加大以及保障性住房的大规模入市，销供比在2011年会更加趋于平衡。

市场运行

2010年重庆主城商品房交易量跌价涨

提要：

2010年是中国房地产市场调控比较密集的一年，重庆也不例外，从中央到地方前后两次比较严厉的调控政策出台，使重庆商品房的交易得到一定的遏制，成交量相比2009年有所下降，但是由于开发商后期大量推盘以及市场刚性需求旺盛，推动价格向上增长，所以主城区房地产市场交易出现“量跌价涨”的局面。

一、市场盘整态势明显，商品房交易量有所下降

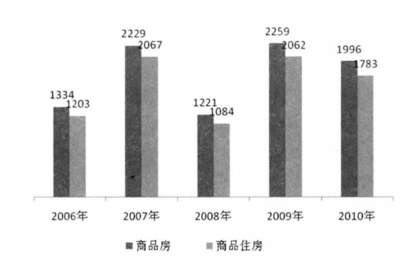
从商品房成交走势来看，2010年重庆主城区商品房成交量较2009年有所下降，下降了7.9%。从近3年来看，2008—2010年主城区市场成交量呈现出明显的倒“V”字形走势，整体而言，成交量由2008年的低谷逐渐走向2009年的高峰，随着2010年调控政策的出台，成交量有所下降。

2010年，重庆市主城区商品房销售面积1996.15万平方米，同比下降11.6%。其中，商品住宅销售面积1783.28万平方米，同比下降13.5%。

本轮成交量下跌的原因主要在于政府在上半年和下半年均出台了比较严厉的调控政策，抑制了商品房的成交。

2006—2010年主城区商品房成交面积

（单位：万平方米）



数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

二、多重因素推动商品住房销售价格持续走高

截至2010年12月，重庆市主城区商品房成交建面均价5896元/㎡，同比增长35.8%，其中住宅成交建面均价5762元/㎡，同比增长37.9%。

从单月走势看，1～4月份呈现盘整上升态势，因受调控政策的影响，5月房价有所回落，经过一个月的调整，下半年商品房均价节节攀升。9月底国家第二次出台比较严厉的调控政策，使得商品房价格增幅有所放缓，由于市场上存在大量的刚性需求客户，房地产市场在经过短暂的调整以后又开始回暖，价格出现了小幅增长的情况，截至12月份，商品住房均价达到6677元/㎡，创下历史新高。

根据主城各区成交数据显示，2010年商品住房建面均价均有所增

长，其中渝中区的建面均价已经突破7000元/m²关口，达到37340元/m²，江北区的建面均价紧随其后达到了6942元/m²，而最低的巴南区、九龙坡区和北碚区也达到了4000元/m²以上，分别是4582元/m²、4759元/m²、4949元/m²。

本轮房价上涨原因是多方面的，主要包括：

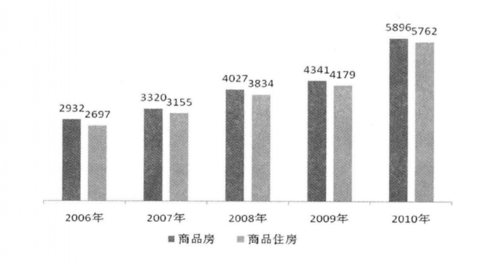
（1）流动性充裕，通货膨胀压力再加上国内投资渠道匮乏，促使大量的资金流入楼市，推动了房价进一步上升；

（2）重大利好政策给予重庆，两江新区挂牌成立，刺激了规划区域内的商品房价格上涨；

（3）轨道交通的建设及逐步完善推动了近郊区域房价上涨，等等。

2006—2010年主城区商品房成交建面均价

（单位：元/平方米）

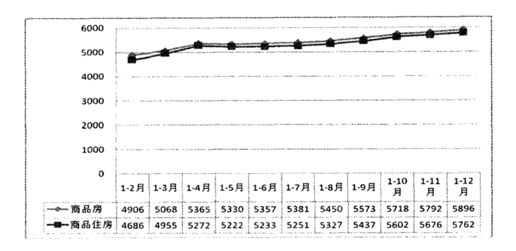


数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

图3　2010年主城区商品房成交建面均价走势

（单位：元/平方米）



	1-2月	1-3月	1-4月	1-5月	1-6月	1-7月	1-8月	1-9月	1-10月	1-11月	1-12月
商品房	4906	5068	5365	5330	5357	5381	5450	5573	5718	5792	5896
商品住房	4686	4955	5272	5222	5233	5251	5327	5437	5602	5676	5762

数据来源：重庆市统计年鉴

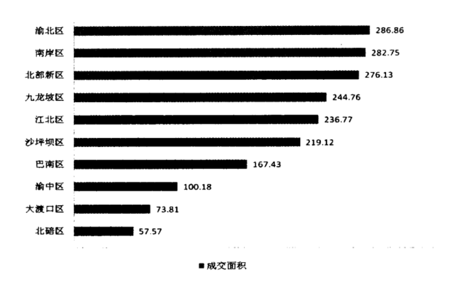
重庆房地产统计月报

三、西部新板块迅速崛起，三北区域仍为热点区域

2010年，西部区域的新板块快速发展，其中大学城板块、二郎-双山板块最为活跃，正是由于大学城板块日渐成熟，成交量大幅增加，使得沙坪坝区的成交表现不俗，而凭借二郎-双山板块的不错表现，九龙坡区的成交量也在今年超过了江北区。而且随着华岩新城的继续发展，西部区域大有直逼各成熟热点板块之势。三北传统区域仍为热点区域，随着今年两江新区挂牌成立，渝北区、北部新区更是如火如荼地发展着，其交易价格也遥遥领先于除渝中区以外的其他各区，其中江北区的成交均价在今年已超过渝中区一跃成为各区第一。而地势开阔的渝北地区一直都是高端物业的聚集地，伴随着开发的成熟，区域在产品特点上越来越具有差异性，始终成为吸引购房者选择的第一考虑。

图4　2010年重庆市主城区各区商品房成交面积

（单位：万平方米）



数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

2010年热点板块：大学城西永板块

提要：

规划总用地面积60～80平方公里的西永城市副中心，包括重庆大学城、西永微电子工业园、土主铁路物流园等功能片区。在重庆的整体规划上，以大学城西永板块为主体的西部新城将成为重庆继主城和两江

新区之后的第三极核心，致力打造展示重庆市现代化形象的标志区域。政府对这一板块规划定位明确，发展前景看好。而西永也将成为重庆第三极千亿产业园区和继主城五大商圈之后的第六大商圈。伴随着越来越多的世界500强企业的入驻，西部新城丰富产业集群的相互支撑，人口的大批入住，大学城浓厚的教育汇集了80～100万人口，势必会增加对高端物业的需求，给投资提供了强大的保障。随着大学城众多高校的入驻，配套设施的完善，高端物业纷纷发力，使大学城成为重庆地产聚焦地之一。

一、北上西进重庆速度

北上，西进，重庆两翼齐头并进。北上是包括北部新区在内的两江新区，西进是指包括大学城西永板块在内的西部新城。西部新城的发展极大地受到了党中央的支持：2010年大年初二，温家宝总理连夜批准成立了占地10.3平方公里的全国内陆最大保税港区——西永保税港；4月2号，聚集大学城、西永微电园、台资信息产业园、物流园以及规划中的“城市中心区”五大板块为一体的西部新城正式挂牌成立；5月7日，两江新区正式获批。重庆，再一次令世人瞩目，也成为了全国投资的一片热土。

从整体规划上面来讲，西部新城将成为重庆继主城和两江新区之后的第三极核心，而西永也将成为重庆第三极千亿产业园区和继主城五大商圈之后的第六大商圈，未来重庆的教育高地、信息产业高地、铁路物流高地都在这里。

现在，曾家、陈家桥、西永40万m²安置房建设基本完成。曾家镇企业安置区建设进展顺利。该区公示出让的部分土地，被龙湖、融侨等开发企业夺牌，促进了该地区房地产升温。

据沙坪坝区区委常何家利介绍，按照规划，西永城市副中心核心区今后将打造成以商务办公、商贸金融、科技会展、休闲娱乐等功能为主的现代服务业和生态居住区，包括高品质IT人才居住区。到2015年，西永城市副中心人口规模将突破60万人。

二、双子星座辉映西部新城带动地产发展

在中梁山、缙云山之间的虎溪镇和陈家桥镇，以前是荒草一片，但现在，无人不知这里的大学城。

重庆大学城于2003年4月4日经重庆市政府批准建设。经过多年发展，目前已基本成型并初具规模，成为全国大学城中入驻学校最多、入住师生最多、结构布局合理、功能配备较齐全、手续办理规范齐备的一座新型大学城。而全长36.08公里的重庆地铁1号线在西部新城区域内设立有赖家桥、微电园、陈家桥、大学城等站台，将为西部新城交通出行提供便捷服务。

紧邻大学城的重庆西永微电子产业园区成立于2005年8月，位于沙坪坝区西永镇和陈家桥镇，有“西部硅谷”的美称。惠普、富士康、广达、方正、英业达、台湾元隆电子等多家IT巨头将陆续在西永综合保税区内开工投产。伴随着世界500强企业的入驻，西部新城丰富产业集群的相互支撑，人口的大批入住，汇集了80～100万人口，势必会增加对高端物业的需求，给宜居宜投资提供了强大的保障。未来这里将会是重庆外资外企与外籍人士最集中的地方。

大学城与西永微电子工业园区就像亲兄弟一样相互提携、共同进步，IT巨头们纷纷在西永签约入驻，将带来更多巨头争相效仿，而且会强力拉动链条产业企业进驻，并且与此为辅助，服务、配套行业为跟进的一个庞大的充满活力的区域发展前景被看好。房地产行业作为服务、

配套行业中的一员，当然不会放过这样一个绝好的机会。

除了龙湖、富力在西永“圈地为王”外，金融街重庆公司就以1.23亿元的价格拿下西永组团地块。城市副中心的定位让西永片区的价值发生了质的改变，这里与主城区相对独立的区域位置关系，以及大学城这一强势产业的支撑，给了房产开发无限可能。随着大学城众多高校入驻，配套设施渐渐完善，高端物业纷纷亮相，使大学城成为重庆地产聚焦地之一。众多开发企业并起发力，大学城别墅洋房盛行，融城华府、龙湖U城……未来将推出的别墅和洋房，共同奠定了大学城西区第一中央别墅区的地位。

三、融城华府

融城华府地处大学城核心，与中国第一保税区——西永保税区、千亿产业园为邻，尽拥城市未来；片区内，重庆大学、重庆师范大学、四川美术学院等14所知名学府已经迁入。八中、一中、人民小学、美国QSI国际学校等7所中小学名校也已开学。

在备受重庆市民关注的2010年秋季房交会现场，金融街重庆控股有限公司的2A09展位一直保持旺盛人气,展位前的人流打起了拥堂——屡次加推仍供不应求的大学城纯别墅融城华府，以最后典藏50席再掀楼市高潮。

不少客户从北京、上海等打“飞的”来重庆参加房交会。很多客户都是重庆籍人士，在外创业，现在有了一定经济基础，看到重庆近年来的发展，特别想回家乡发展。媒体报道了一位在广州做生意的重庆巴南籍王先生，刚下飞机就直奔房交会现场。他自称，专程从广州打“飞的”回来就是为了抢到一套合适的房子，准备明年回家创业时住。王先生说：“现在中央政府对重庆的重视程度非常高，从西部新城和两江新

区的相继设立就可以看出来，所以像我们这样的在外发展的重庆人都想回到故乡再次创业，房子就是必不可少的了。”而问及其为何选中融城华府的原因，王先生笑言，自己是做电子相关行业的，以后工厂肯定是设在西永微电园，所以在大学城买房是最合适的，而且融城华府又是纯别墅社区，符合王先生这样高端人士的要求。

另一位购房者——往返奔波于台北与重庆的台湾友人张太太被问及购房的原因时直言，她一眼就看中大学城独一无二的浓厚学府气息，孩子在这里长大，自己完全放心，大学城的气质决定了生活环境的品位。她还将信息透露给好几个好姐妹，一起赴渝团购。而像张太太这样的台湾客户，占到了整体购房者比例的72%以上，这也从一个侧面上反映了融城华府的远大眼光，让精明的台湾客户也爱不释手。

四、嘉和金街

嘉和金街位于全国百强镇之一陈家桥镇，处于新兴大学城、西部新城中心区、高技术人才集聚的西永微电园的正中心。稀缺决定价值，重庆市西部新城战略的实施，将陈家桥镇定位为重庆市城市副中心和西部新城都市核心区，重庆大学城第三产业服务区。陈家桥镇区位优势更加明显，交通通讯更加畅达，已逐渐成为西部新城人流、物流、信息流中心。政府的大力支持，招商引资，千载难逢的大好机遇，巨大诱人的市场潜力，系列的中心镇和经济百强镇优惠政策，热忱的优质服务，让嘉和金街顺势而出。步行街本就稀缺，加之区域内唯一，数十万的高消费人群所带来的经济效益将会创造出怎样的财富神话，值得期待。嘉和金街即将彰显“西部新城第一街”的魅力。

嘉和金街的规划很有特点，在大学城区域内，嘉和金街将是唯一一条风情步行街，这就使得嘉和金街具备了奇货可居的基本条件。据了

解，嘉和金街项目包括风情校园街、风情美食街、风情步行街、风情广场街四个板块。针对不同消费群体和消费需求，给他们提供集休闲、娱乐、购物于一体的个性化与体验式的消费时尚地。再加上近6000平米的知名主力商家，西部新城独一无二的主题商业。

“我是朋友介绍过来的，听他说了嘉和金街，非常感兴趣，上网查询项目特色，也了解陈家桥镇作为全国百强镇的吸引力和西部新城未来的发展前景，于是连夜乘机过来订购。”这是清早嘉和金街置业顾问接待的一位来自台湾的客人。他刚将20万现金存入陈家桥镇的农村商业银行就马不停蹄赶到现场，办理了嘉和金街2010年11月6日至7日的钻石卡升级手续。

嘉和金街在2010年11月6日钻石卡升级当日，早上九点开始一小时内，登记办卡人数就达50组，火爆的销售场面引得路人纷纷围观。一位业主得知办卡优惠信息，从家里拿出现金10万，又从其他银行转出10万，火速办理了后才长长舒了口气。他也许不知道，这距离开盘售罄只间隔了短短30分钟。

五、大学城西永板块沙坪坝区的未来

经过9个多月的建设，2010年11月1号下午，重庆西永综合保税区一期工程顺利通过验收，至此西永综合保税区正式进入封关运行阶段。作为我国内陆地区的最大的综合保税区，未来这里将形成8000万台笔记本电脑产能和5000亿元的销售值规模，成为重庆建设内陆开放高地的重要平台。

随着西永国家级保税区通过验收，重庆大学城的未来成长远景就更加引人瞩目，外地资本纷纷迅速涌入，为将来的巨大升值抢得先机。

以西永保税区为核心的泛大学城地区，由于丰富的产业集群相互

支撑，西永微电园、台商工业园、物流园将在几年内成为产值上千亿的园区，相当于再造一个重庆工业，同时大学城也将成为中国西部的“硅谷”。

此外，受区域相关优惠政策影响，加上地铁1号线将于2012年开通、双碑大桥、双碑隧道等一系列的交通建设大动作带来的若干利好，大学城正迅速成为主城都市圈内面积最大、基础前提最好的城市拓展地区范围，而以融城华府、嘉和金街、协信大学城项目为代表的高端品质社区，其巨大的升值空间更加不可限量。

按照设计要求，西永核心区总建筑规模将控制在1200万平方米以内，设计时将合理增加公共服务设施建筑量，减少居住建筑量。同时，注重梁滩河、虎溪河滨水景观的塑造，保护好张治中旧居。另外，在核心区的正北面，规划有一个数平方公里的湖泊，取名“重庆西湖”，这里将打造为重庆最大的白鹭保护区。

六、区位：大学城集高等学府、科技产业园于一体

现在重庆已经没有人不知道大学城了，不仅仅是因为15所高等院校的聚集，同时吸引我们眼球的还有大学城的邻居——西永微电子工业园区。当高等学府和微电子产业汇集，不得不让人联想到如同中关村一般的存在。而政府对大学城的定位则是：西部地区的高级人才培训中心、科学研究与创新中心、国际科技教育交流中心。预计在2015年，14所高校将全部建成，在这33平方公里的大学城里，将聚集来自全国各地的师生共25万人，成为名副其实的高级人才培训中心。

交通：与主城“恰到好处”的距离

重庆人普遍认为大学城很远，沙坪坝再往西还有十多公里。但事实上坐公交车从沙坪坝到大学城仅需20分钟，从更远的渝北到大学城也不

过30多分钟，而且现在大学城有直达主城多个商圈的公交车，均在半小时左右跑完全程，票价5元左右，非常方便。同时，正在建设中的轻轨1号线已经大致成型，预计2012年开始投入使用，届时到达沙坪坝和解放碑沿线将会更加快捷。

相较于那些生活在“城上”，却又不得不忍受汽车轰鸣、铺天盖地的灰尘和嘈杂人声的人们来说，远离主城商圈的嘈杂和喧嚣，但又能方便快速地依赖商圈丰富的资源，这是一种梦寐以求的生活状态，而这一切依赖于大学城与主城“恰到好处”的距离。

七、配套：教育、景观资源为基础，商业氛围日益浓厚

除开大学城众所周知的教育和微电子工业的配套优势，我们不难发现那些一直被“大学”和“微电子”光芒所掩盖的亮点。在这坐落于中梁山脉与缙云山脉之间的大学城，你不难发现那些连绵起伏的远山、漫山遍野的桃花、郁郁葱葱的树木，还有宽阔的公路和崭新的建筑，如同身处一片宁静的繁华之中。还有木鱼石公园、大城湖公园、生态植物园、中央休闲公园以及体育公园分布四周，宜居休闲场所近在咫尺。

而商业配套有嘉和金街等，大学城未来商业氛围将更优于主城区内一些区域。这里除了大学之外，还有完善的中小学教育配套，重庆一中、重庆八中、重庆市人民小学、美国QSI国际学校等七所知名中小学校均已经入驻。

2010年：重庆洋房稍纵即逝

提要：

作为楼市高端产品之一的花园洋房，2010年度表现出购销两旺的蓬勃势头，价格甚至堪比别墅产品。这与本年度洋房产品在产品设计、位置选择等因素密切相关，也迎合了市场需要高居住品质产品的强劲需求。洋房产品的价值在市场中得到进一步凸显。茶园、大学城、华岩新城等区域的洋房项目因后发优势，以“抱团效应”引发重庆市场的热烈关注。

一直以来，洋房就是许多人的居住理想。2010年，重庆花园洋房以高成交、高价值成为楼市明星。从龙湖·花千树、万科·缇香郡、金科·阳光小镇到融汇半岛·香缇卡纳、俊峰·香格里拉……一个个洋房项目无论是产品设计还是购销情况，都屡屡触动着市场和购房者的神经。

观察2010年度重庆花园洋房市场会发现，作为楼市的高端产品，花园洋房已遍布重庆每个区域。茶园、华岩新城、大学城三大区域的花园洋房因后发优势，得到市场的进一步青睐。

在产品形态上，2010年重庆花园洋房的产品特征和居住理念正在向别墅靠拢，产品的价值得到进一步的凸显。在此背景下，花园洋房的价格也节节攀升，迈入万元大关，甚至贵过别墅。

对购房者而言，因为洋房的稀缺性以及其自身价值的进一步凸显，花园洋房处于稍纵即逝的购买时刻。

一、花园洋房——“当红花旦”凸显产品价值

2010年，不管楼市风云如何变幻，重庆花园洋房项目始终处于稳定上升的态势，可谓是楼市的“当红花旦”。

目前，市面上在售的洋房项目有：龙湖·花千树、龙湖·源著、天景·雨山前、融汇半岛·香缇卡纳、金科·阳光小镇、保利·江上明珠、万科·缇香郡、俊峰·香格里拉、华港·翡翠城、公园1号等20余个。

2010年，这些项目都在持续的火爆销售中快速消减。比如龙湖·花千树两度开盘均在几十分钟内售罄；融汇半岛·香缇卡纳开盘一小时内售罄；天景·雨山前洋房5月开盘当天热销87.5%，6月加推的物业当天销售再逾60%。

广受追捧的事实表明，在2010年的重庆楼市中，花园洋房的市场价值受到了深刻的认同，市场用一波又一波购销狂潮验证了其稀缺性和珍贵性。

事实上，洋房的产品形态就是其高价值的主要原因之一。以市面上在售的洋房为例，一般楼高不超过8层，容积率在1.5以下，居住密度低，使人与自然的距离更为接近；建筑设计手法丰富，许多楼盘设计为异域风情，大量运用退台、错落、外挂楼梯等，无论是外观还是内部布局都相当新颖；一些洋房还增加了阳光房、天井、私家庭院、露台花园等室内空间设计，使居住更显舒适与个性……这样的高品质自然撩动着购房者的心弦。

有业内人士认为，花园洋房几乎成为2010年重庆楼市的主角——2010年下半年，龙湖·源著、保利·江上明珠、东原黄山大道东、金科阳光小镇等大批城市中心花园洋房的批量上市，无一例外均是购销两旺的火热场景。

更为关键的是，本年度重庆在售花园洋房的价格，已经直接与别墅接轨，有的甚至还贵过了别墅。这在一定程度上直接推高了重庆楼市均价。

例如位于渝北两路的万科·渝园，本年度推出的2+1大院花香叠墅，销售面积为144～192平方米不等，而总价则是从118万元起，算下来均价1万元/m^2不到。相比起来，地处金开大道上的万科·缇香郡 ，其均价早已突破了每平方米万元大关！

无独有偶，东原香山年末推出的20套联排别墅，面积为240平方米，价格是190万元/套起，折算下来均价在每平方米7900元左右；而位于新牌坊中央的东原黄山大道东，其花园洋房的均价，据说已经超过了每平方米9000元。

花园洋房贵过别墅，显然是2010年重庆楼市一道独特的风景线。

二、拥抱核心——地理位置成最大卖点

“花园洋房独领风骚，这并不奇怪。”重庆立业地产顾问有限公司副总经理沈光明认为，2010年重庆楼市中面市或即将推出的花园洋房，无一例外打的都是城市中心牌。地段，是它们的最大卖点。

例如龙湖·源著就以“重回新牌坊的首个龙湖洋房社区”吸引了众多购房者的目光。其先露面的7+1城市庭院电梯洋房，已经吸引了8000余组的登记客户，而凭30万元资产证明去办理了VIP预约卡的客户，也超过了1600组。

销售情况极佳的俊峰·香格里拉，同样也是走的“城市中心”路线。作为位于沙区核心60万平方米“纯低密度住区”，俊峰·香格里拉与三峡广场的直线距离仅3公里，这也是其热销的最大卖点之一。

此外，保利·江上明珠、中渝·山顶道8号、天景·雨山前等花园洋房，地理位置同样优越——一个紧紧围绕着鸿恩寺公园，一个位于新牌坊的核心，一个地处学府大道中央位置，一个盘踞在彩云湖公园和翡翠公园的中心，堪称“资源为王”。

绝佳的地理位置，是本年度重庆花园洋房项目呈现出的重要特点。以往的花园洋房大多位于城市次中心，因此，居住者在享受环境、获得身份认同的同时，必须要为此付出时间与距离的代价。这是造就过去花园洋房目标客户受限的主要原因之一。但是，因为花园洋房在居住上的高舒适性，以及越来越多购房者对居住品质的追求呈逐渐增高的趋势，在城市核心区域开发花园洋房项目，赢得市场的广泛需求。

从这个意义上来说，2010年重庆花园洋房项目扎堆城市核心，正是迎合市场需求的应市之举。

除了位置资源的充分利用，本年度洋房项目在产品创新上也比较突出，对各种资源的利用也更加充分。以天景・雨山前为例，销售面积在155～188平方米，但实际使用面积达到200多平米，和部分别墅的面积相当，加上稀有的南山资源，价格早已突破万元大关。保利•江上明珠推出的城市洋房，其面积最大达280平方米，是奢侈型洋房的典型代表。其直逼别墅的面积设计，满足了花园洋房客户群对舒适度和尊崇感的需求，也呈现了洋房作为高端物业的特点。

此外，在产品规划方面，除了前庭后院、屋顶花园等洋房基本特征，不少洋房产品具备了别墅的奢侈，如超大采光地下室。在金科・阳光小镇，甚至二楼也带花园和采光地下室。

三、四大区域——洋房项目抱团出击

2010年年初，关于“重庆洋房区在哪里”成为了重庆各媒体争相议论的热门话题。在媒体和网友们的讨论中，茶园新区、大学城以及华岩新城、空港新城均被列入洋房区的候选名单之中，但对于这几个区域是否符合洋房区的界定，业内人士、购房者众说纷纭。

不过，这样的争论都有一个核心前提，就是无论是茶园新区、大学

城还是空港新城、华岩新城，都是重庆地产开发的新兴热点区域。因为花园洋房项目在规划和环境上的硬性要求，让这四大区域都有可能成为未来名副其实的“重庆洋房区”。

四、大学城——地产大鳄纷至沓来

以大学城为代表的西永板块近年来一直是地产开发的热土，吸引了众多开发商和购房者的涌入。这和大学城在地理位置和城市发展上的地位密不可分。

从整体规划上面来讲，西部新城将成为重庆继主城和两江新区之后的第三极核心，而西永也将成为重庆第三极千亿产业园区和继主城五大商圈之后的第六大商圈。业内人士坦言，对于大学城来说，未来重庆的教育高地、信息产业高地、铁路物流高地都将汇集于此，目前这一区域已成为重庆乃至全国最热的投资区域。龙湖、金科、协信、富力等地产大鳄陆续进入大学城，在校园经济、产业经济的支撑下，未来的大学城必将成为洋房的聚集区。

目前，尤其受关注的是协信地产的大学城项目。该项目案名“协信城立方”，占地面积约706亩，总建筑面积：100余万平方米，定位为“重庆都市国际生活样板区”，包括高层、花园洋房、叠拼别墅、LOFT公寓、商业等。

五、茶园新区——中央洋房区指日可待

茶园新区位于长江南岸的东面，市区内环快速、外环高速之间。东靠明月山，西傍南山，南倚樵坪山，北临长江，生态环境、人居环境优势突出，是现代城市生态宜居的首选地。

目前，朝天门大桥和慈母山隧道通车，茶园公交换乘枢纽站的完工，以及轻轨6号线的修建将大大推进茶园新区的生活便利。茶园新区2010年房地产开发情况良好，区域内住宅开发定位以低密物业、中高档社区建设为发展方向，物业类型主要以花园洋房为主，供应板块主要分布在通江大道两侧，相对优势则体现为性价比和低容积率，具备较佳投资属性，居住氛围也日渐形成。

数据显示，2010年茶园新区花园洋房全年新增供应10.99万方，共计成交10.23万方，截至2010年底，区域内已售花园洋房接近70万方。在未来几年，茶园新区还将有大量花园洋房上市，预计总供应量接近200万方。2011年，预计茶园新区在售洋房项目入市量可达16万方。

区域内目前花园洋房在售项目有同景国际城、中铁山水天下、银翔翡翠谷等。另外在售项目鲁能领秀城后期规划有约24.83万方花园洋房，坡岭顿二期也规划有花园洋房。

同景国际城占地3000亩，一共分8～9期开发，总体规划为集居住、商业、商务、生活配套等多种功能为一体的低密度高品质社区。项目2006年首次开盘，其中花园洋房共推出约57.79万方，目前已基本售罄，后期主要是别墅类物业。

中铁山水系列依托同景国际城大社区，共享30万平方米的商业广场、商业街及教育配套，项目规划6个组团，其中花园洋房共推出约7.78万方，目前已基本售罄，2期山水一舍仍以花园洋房为主，预估最迟2011年初推出。

银翔翡翠谷占地300亩，分为A、B两个地块，以5+1花园洋房为主，B地块后期部分高层，目前花园洋房已推出4.39万方，去化率84.9%。项目商业规划有15万方商业街、1000平方米的重百生活超市。

坡岭顿二期，70万平米品质大盘，位于南岸南山山脉下，比邻长青湖，与一期纯独栋社区隔湖相眺。物业形态以花园洋房为主。项目定位

为低密度、超高绿化的亲水坡地建筑簇群。邀请国际顶级团队，以纯正的“法兰西之法”打造项目。预计将在2011年完美臻献。

众多品质洋房的聚集，可见，茶园新区成为重庆中央洋房区将指日可待。

六、华岩——洋房专家金科领潮

重庆楼市在经历了黄金十年的发展后，面临北上西进的发展趋势，两极发展时代来临。在“主城向西”的感召下，众房企开始“西进”。大学城、西永、华岩新城均频繁在媒体曝光，成为重庆继三北区域以后房地产发展的又一热土。

位于华岩新城的九龙园区是区域发展的“主力军”，世界500强企业入驻、美每家入驻、以及落地的“西部第一火车站”重庆西站，为华岩新城的发展注入了强劲的动力。在已经拥有多家开发商的情况下，2010年3月华岩诞生新“地王”，一线开发商金科、恒大、和泓纷纷布局华岩新城，带来的不仅是高品质的房地产开发，更是对片区“价值高地、价格洼地”定位的肯定。

此外，华岩风景区成立，娱乐休闲区域的打造，以及宜居生活环境的改善也大大提高了华岩新城的生活品质。

金科阳光小镇是目前华岩新城唯一的一个在售的花园洋房项目，在产品打造上，金科历来屡有创新，阳光小镇首创“花院”洋房，“退、错、露、院”四度空间，是金科第八代洋房产品，采用绝版托斯卡纳风格，其绝无仅有的增值空间，提供了一个私享花院的生活空间。难怪有人说，对于买家而言，金科阳光小镇提供的花院生活，让买家能够以洋房的价格享受别墅级的高端品质内涵。

七、空港——两江新区众人瞩目

在两江新区十大功能区中，空港新城是面积仅次于龙石先进制造功能区和北部新区的第三大功能区，属于都市功能区板块。在规划建设方向上，空港新城以建设“绿色建筑示范区”为重点，按照生态良好、环境优美、出行便捷等要求，规划建设一批高档次生态型住宅，着力打造涉外经济居住区，为下一步迅速在空港“落户”的外来居民打造舒适的生活环境。

目前，空港新城居住人口为60多万人，据测算，未来10年将再增加200万城市人口，再加上区域整体2.5的容积率，将催生大量高端项目面市，如此多的高端项目面市，必将形成另外一个高品质生活居住区。

空港新城当前聚集了华港翡翠城、旭辉朗香郡、富悦麓山别院、御城华府等洋房项目，义正、泽科、宝田、汇祥等开发商也即将进入该区域进行洋房项目开发。从大环境来看，空港新城位于“两江新区”核心位置，紧邻空港保税港区，交通便利，轻轨3、6、9号线汇聚于此。

有鉴于此，空港新城拥有最有利的生活、交通配套和政策配套，洋房项目同时也在加速建设。可以预料，该区域的洋房项目具有得天独厚的优势。

2010年：重庆核心商圈物业的升华

文峰 文

提要：

2010年，借势于城市扩容的“先天”机遇，承袭着住宅市场的“回暖”热度，重庆主城5大传统商圈集体发力“扩容”，扩张地盘，提档升级——这也传递出一个强烈的信号：重庆各大区域的中心商业，将以巨大的聚合效应和能量辐射开始全新的征程。同时，也意味着商圈之间的竞争将愈发激烈，将会进入到一个“群雄争霸”的时代。而随着各大核心商圈纷纷打出差异化的优势牌，这一年，亦可作为重庆商圈物业各显异彩的初始之年。

从解放碑到大坪、大渡口、再到南坪……商圈中心物业在2010年涌动大爆发，商务公寓、写字楼，商铺等项目，在新产品的比例中都相对较高。这也印证了那句老话：不管楼市如何调控，不管市场如何变化，商圈中心物业——依然是永远的主角、不衰的价值、稀缺的产品……

值得一提的是，原本千人一面、同质化甚为严重的重庆核心商圈物业形态，在2010年有所改观。其中最具代表性的案例，是位于观音桥核心商圈以浪漫经济为主题的朗晴广场——开盘2小时热销商铺139个，揽金1.62亿元。在缔造重庆商业物业营销神话的同时也彻底引爆了投资市场。但更值得关注的应是销售奇迹背后蕴藏的涵义——朗晴的商业定位不仅实现了经营差异化经营，也为同质化经营严重的观音桥商圈带来了活力。

南坪商圈的上海城项目，是另一个亮点。其成功之处也在于差异化定位。她缔造了重庆商圈独一无二的海派商业形态——一道洋溢着“海派气质”的“时尚甜点”。

对于重庆核心商圈的物业发展，上述二者无疑具有某种启示意义。

一、观音桥——朗晴的“浪漫商业”神话

很多评论者认为，朗晴热卖无非是因为地段好——占据了步行街的“地利”，想不火爆都不可能。然而，这种观点却遭到一些理性的网民反驳。

据分析，客户对朗晴广场看好的因素比较多。其地段价值自然毋庸置疑。但最核心，也是最根本的，则是“浪漫商业”的超强吸引力——它才是项目后期成功吸引消费者不可或缺的因素。有了后者作为决定性因素，地段优势也只是朗晴的陪衬。

所谓“神话”的背后，实际是理念成功——旭阳地产在定位中赋予了朗晴广场“浪漫经济商业中心”的属性。可以想象，如果当初朗晴选择和远东百货、新世纪百货等类似的传统百货业态，那么面临的一定是左右夹击、短兵相接的白刃战——观音桥商圈核心地带已经拥有了足够多的传统大型百货商场、超市，高档酒店。

但旭阳地产另辟蹊径，借鉴东京御台场、香港朗豪坊、台北美丽华浪漫特区成功经验，把观音桥商圈打造成为浪漫之地，在商圈打造国内首个浪漫经济商业中心——设置了旋转木马、许愿池、爱情天梯、地中海教堂、钟楼、数码天幕六大浪漫区域。广场经营由婚恋经济为主打，辅以餐饮娱乐等经济业态。由于该项目反复强浪漫要素，取得了超乎寻常的市场效果。

一位70后业主在博客上印证了这种市场效果，“其实我选择朗晴最大的原因不仅仅是因为地段。”他称当年恋爱时，给妻子承诺要带她去坐旋转木马，去教堂结婚。但婚后6年，连旋转木马他还没见过。他说，“被80后看成‘土火’的我们这代人尚有这种浪漫的梦想，更何况

喜欢那些用时尚、自由、非主流标榜自己的另类年轻人呢？所以，这才是我选择朗晴的最大原因。”他甚至觉得，“就算步行街不修，朗晴广场一样值得投资！”

公允地说，朗晴广场的成功，得益于操盘者站在城市的肩膀上“运营城市”的理念。该项目被江北区政府高度认同并重视，授予“创意产业基地”称号，被评价为“对观音桥商圈品质的再次提升，意义非凡。”江北区创意办主任肖通俊表示，“在朗晴广场浪漫经济带动下，整个商圈业态变得更加有特色。”

不容否认的是，朗晴广场引领的商业差异化经营新潮，创造了近年商铺销售的神话。这也无疑是重庆商业物业运作成功的一个经典案例。

二、南坪——商圈多了个海派时尚新地标

近几年来，重庆人提到南坪就想到堵车，而且这种印象大有超越沙坪坝之势，交通不便使在重庆各大商圈当中本不突出的南坪商圈渐渐没落。当南坪不再受交通之苦，在万达入驻之后，南坪百亿商圈梦终于跨出了新的一步。许多人期待有着“城市中心缔造者”美誉的万达，能为南坪缔造一个新的商业中心。但正如业内人士所评述的那样，“一个万达不足以支撑起整个南坪商圈”。

事实也是如此，千呼万唤始出来的万达广场终于在2009年正式营运，但并不尽如人意。被寄予厚望的万千百货和南坪现有的几家百货公司档次重复，所以还有这种说法：“万达无法改变南坪，而只是融入南坪。”结果跟想象相比，不能说失望，但有落差。这也是摆在南坪面前的一个疑问。如果只有一个万达，南坪又凭什么去跟解放碑、江北竞争，成就重庆第三商圈？

上海城的出现，极大地缓解了这种忧虑。上海城与万达广场交相

辉映，为整个商圈的品质感加分不少，也让南坪商圈正式步入“双核时代”，如同江北商圈的龙湖天街和观音桥步行街。

上海城自进入重庆后不声不响埋头营造了八年。这种低调，也被媒体称作项目推广上“失落的八年”。然而，不鸣则已，一鸣惊人。上海城先后引入红星美凯龙、百联购物中心、家乐福、华谊兄弟影院等可以与北城天街抗衡的重量级品牌商户。还有拉斯维加KTV、必胜客、丝芙兰化妆品连锁店、意大利手工冰激凌爱茜茜里、菲仕乐厨房卖场等南岸甚至是整个重庆首家店铺的入驻……当一个洋溢着海派气质的上海城点亮了人们的眼球时，南坪人的惊喜和自豪感是可以想见的。

上海城作为重庆地区目前规模最大的，集购物、餐饮、娱乐、休闲、商务为一体的顶级Shopping Mall，带来的是最in、最潮、最时尚的海派生活。成为时尚人群又一购物去处，为购物狂们提供了一个新的血拼地，同时也为南坪构建了一个海派时尚商业新地标。

南坪商圈因上海城的出现而使商圈规模不断扩大，也使商圈的资源越来越丰富。随着上海城商业的不断发展与完善，会有越来越多的人将上海城当作购物约会的又一城。

高规模高档次的品牌配置，不仅填补了南坪品牌百货的消费空白，也让南坪商圈看到了争夺重庆商圈第三极的有力支撑。如果说万达广场为南坪冲击百亿商圈打下了基础，那么从上海城身上看到的是南坪商圈冲刺重庆第三商圈的信心。

有分析认为，随着南坪商圈的升级换代，重庆商业格局核心正在发生变化。

三、三峡广场——高铁商圈将提升物业发展速度

众所周知，沙坪坝商圈由于受地理因素限制以及发展规划的滞后，

加上交通堵塞，目前处于商业形态老化，生态环境令人担忧的尴尬局面。然而，2010年也许是沙坪坝商圈实施“乾坤大挪移”，重组并升华自己物业形态的绝佳契机。

2010年，沙坪坝正式抛出自己的扩容计划：至2013年三峡广场商圈将扩大4倍——这为商圈的腾飞和“野心”提供了一道出口。具有划时代的意义。

沙坪坝未来商圈什么样？简单说就是：火车站盖帽子、高铁、小龙坎步行街商业中心。

按沙区规划，将以原有的20万平方米成熟商业圈——三峡广场为核心的商圈，向沙坪坝火车站方向推进，火车站铁轨的上方将加盖成为广场。小龙坎步行街建好后，将与三峡广场连成一片。同时，火车站“加盖”后，全部车辆走地下，上面中心区扩大，沿着铁路线两边形成一个城市的空间走廊。此次扩容还将逐步向小龙坎、天星桥拓展，形成特色鲜明、错位互动的大商圈。而在这场扩容计划里，小龙坎的南方东银ARC中央广场，在沙区商圈未来发展中具有举足轻重的位置。

ARC中央广场无疑是沙区的新未来、新高度与超速度，对今后的沙区商圈物业是一种极大的提升。该项目建成后将是沙区商圈绝无仅有的集办公、商住、休闲、娱乐于一体大型城市综合体；有望以沙区第一栋超高层专业写字楼、第一个参与沙区城市改造、西中国首个高铁首站核心商圈城市综合体的态势成为重庆都市核心区又一新地标，弥补了沙坪坝没有高端写字楼的空白市场。

同时，几乎可以预见的是，随着高速铁路通车，“高铁物业”将成为重庆地产最热门的营销概念。而即将亮相的南方东银项目等物业项目因为与高铁紧密相连，将随着高铁的到来而备受追捧。

四、解放碑——商务地产的价值洼地

解放碑以其自身的独特优势，长期把持着重庆地段价值的“金字招牌”，可谓是寸土寸金。尤其随着渝中旧城改造的启动，围绕着解放碑的投资热潮愈演愈烈。

2009年，随着创汇•首座、新华国际、联合国际、日月光中心广场等新一拨商务物业鱼贯入市，引动了解放碑商圈扩张的新一轮商业升级，同时，也预示着解放碑商圈力图华丽变身为“金融中心”的一个前兆。

其中，瑞安创汇首座以先行者的姿态，用品质、地段、完善配套赢得了投资客的青睐；而日月光中心广场则成功地将解放碑商圈拓延到较场口地段。作为目前重庆唯一双轨上盖物业，这是近两年渝中区入驻的最大的购物中心，以超大的商业体量和更为丰富的业态打破了解放碑商圈以百货商场、步行街为主的商业格局。

应该看到的是，随着这一轮商业升级，以及2010年渝中310万平方米的危旧房改造任务收官，都在很大程度上为打造“金融街”腾出了空间。

早在2007年，解放碑就迫于观音桥等其他核心商圈的追赶压力，谋划“腾笼换鸟”，整体调整固有的低端物业生态，从而提出了打造“西部的华尔街”的“金融核心区”的目标。事实上，目前解放碑的物业价值与重庆绝对中心的地位和发展极不匹配。数据显示，在此之前的几年间，解放碑物业价格基本处于滞涨状态，而在北京、上海等其他一些城市的类似区域，其物业价值一直是城市标杆，价格普遍是当下解放碑的3～5倍。

从长远来看，在“金融核心区”的旗帜下，解放碑依然还是商务价值、金融物业的洼地。

现在，全市80%的金融机构都在解放碑，按照规划，未来3～5年，解放碑的商业、商务载体，将新增近300万平方米，达600万平方米。将以五一路为核心打造金融街，不仅有高端写字楼、银行、高端商场、五星级酒店在这里落户，还有国际一线品牌的专卖店和旗舰店。同时，民权路至邹容路的名品珠宝街都将为解放碑的商贸、金融业“锦上添花”。这将极大发掘解放碑最后大宗地块的价值，全面提升其商务运营能力，必将成为解放碑CBD的强大新财富引擎。

几年后，当金融街成为长江上游金融核心时，解放碑的价值才会得到真正释放，如今，解放碑商务地产无疑仍是一支潜力巨大的蓝筹股。

五、各大商圈进入群雄争霸时代

2010年，重庆主城五大商圈纷纷推出扩容计划。同年11月24日，新制订的《重庆市建设长江上游地区购物之都规划》中，重庆主城除解放碑、观音桥、南坪、沙坪坝、杨家坪等原有五大商圈外，还将新增江北嘴、茶园等8个都市区商圈。这也意味着5大传统商圈将遭遇二级商圈合围；而主城各大商圈也将正式进入“群雄争霸”的时代。

主城商圈纷纷提档升级，扩张地盘，是否会造成各区商业饱和甚至过剩？对此，重庆市商委流通处副处长张嵛健介绍，根据目前的市场前景分析，主城各大商圈扩容不会造成饱和，而是拥有广阔的市场前景。“政府乐见各商圈的竞争。”他表示，因为第一场“战争”，观音桥商圈异军突起，提前多年实现社零总额达到100亿元的目标。“今天看来，解放碑也没有因为‘截断’而没落，社零总额提前两年突破200亿元大关。”

但竞争一旦开始，压力便不会停歇。传统商圈彼此间竞争的同时，更要面对新建的二级商圈的合围和截流。因此，各大传统核心商圈最头

疼也最现实的是——必须变换角色，像解放碑一样思考如何突围。

总的来说，主城各商圈在高密度商圈的背景下，又纷纷定位于综合商业中心，而从战略上又为区域商圈，同质化竞争在所难免，彼此消耗各商圈的辐射能力。因此，也有专家指出：各自为政，缺乏统一、系统的规划使商圈难以形成自身特色，在规模庞大，而商圈密度极高的环境中，各商圈已不能单独在本区域寻找市场，而应根据自身特点和地段特征寻找差异化定位，以扩大市场辐射能力和商圈自身的核心竞争力。

而随着商圈的蛋糕越做越大，同质化消耗也随之愈发严重。以至于造成雷同比比皆是：一样的百货市场、一样的超市、一致的品牌LOGO，甚至是一样的硬质铺装而成的大广场——重庆几大商圈同质化严重已被诟病了多年。这对重庆核心商圈的物业提出了新的挑战，而商圈对物业形态的要求也越来越多元，更需要创意和特色。

因此，在这个意义上，朗晴广场及上海城引领的差异化经营潮流，对于重庆核心商圈的物业发展，无疑具有启示意义。

事实上，所谓“核心商圈”，不仅承载购物、休闲、娱乐、餐饮等功能，更是各区政府对这片区域，对整个城市的营销和经营。当然，值得相信的是，随着重庆几大核心商圈的物业形态不断提档升华，重庆主城将变得更宜居、更畅通、更有生活情趣，区域商住价值将会进一步提升。

营销动态

2010年重庆市房地产报媒投放研究

提要：

2010年度房地产市场报媒投放情况分析，呈现出了以下几个特点：

- **投放量略高于2009年；**
- **发售诉求为报媒投放诉求热点；**
- **两江新区的授牌落地，促成三北区域成为全市推广投放热点区域；**
- **东原地产占据企业品牌推广报媒投入排行榜榜眼。**

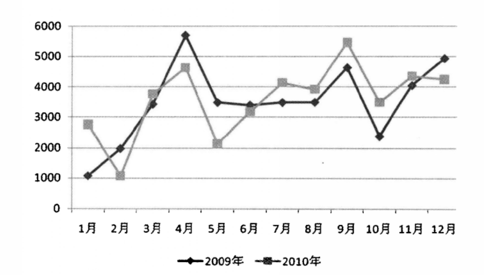
一、*房市持续热销，报媒广告投放量略高于去年。*

截至2010年12月，全市房地产报媒推广金额为43 153万元，较2009年同期上涨4.5%。究其原因在于2009年市场总体回暖，各大开发商所持有的流动性资金高于去年。

从2010年月度广告投放情况来看，2月为全年最低，投放金额为1082万元；投放最高点为9月，投放金额为5457万元；由此可见，因为传统旺季的销售观念，使得全年广告投放的重点时间也落在了下半年。

2009—2010年广告投放金额月度走势

（单位：万元）



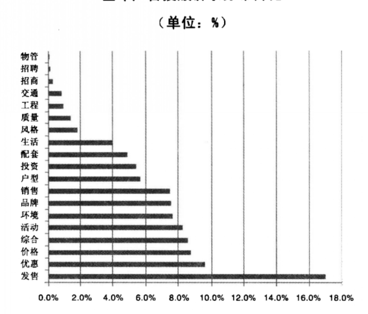
数据来源：立业地产数据库

二、市场热销发售、优惠、价格诉求成为报媒诉求热点

从2010年全年广告诉求情况的分布来看，“发售诉求”占全年广告投放诉求的17%，为全年广告投放的诉求主流。受国家宏观调控政策的影响，2010年各大开发商都加紧对项目存量房的消化因此也加大了发售诉求的报媒推广。“优惠诉求”占全年广告投放诉求的9.6%，足以证明在各开发企业的营销过程中，诉求内容更趋于直接；报媒诉求热点中，排名第三的为“价格诉求”，占全年广告投放诉求的8.7%，在目前市场竞争日趋激烈，消费者日趋理性的情况下，以价格切入消费者成为越来越多开发企业的选择。

全年广告投放诉求分布占比

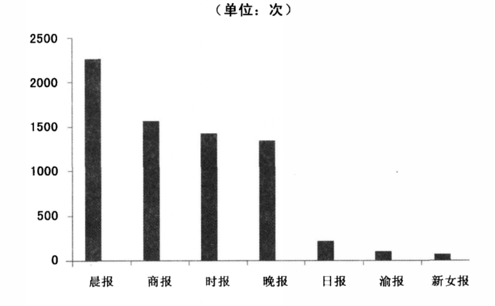
（单位：%）



数据来源：立业地产数据库

三、传统主力报媒为广告投放重要平台

从2010年全年广告投放媒体分布情况来看，房地产市场广告投放主流媒体仍为晨、商、晚、时报，全年报媒投放最高为《重庆晨报》，占比为32.43%，报媒投放占比最低的为新女报，占比为1%，说明传统主力报媒仍是房地产报媒推广选择的重要平台。



数据来源：立业地产数据库

四、区域广告投放量表现各异

从2010年全年区域广告投放情况来看，广告投放金额排名前三的为渝北区、江北区和南岸区，投放金额分别为5869.625万元、5868.32万元和5430.605万元；投放频次排名前三位分别为江北区、渝北区和南岸区分别为958次、901次和877次；投放版面方面排名前三的分别为江北区、渝北区和南岸区分别为808.13版、795.55版、739.88版。

渝北区广告投放量金额为主城区第一位，为5869.625万元，江北区的投放频次和版面为第一名，投放频次958次，投放版面808.125版。而江北区及渝北区成为广告投放的状元及榜眼，很大程度上与2010年6月中央正式授牌在重庆设立两江新区密不可分；以上两区均处于两江新区之内，可见政策因素对区域房地产市场的影响是巨大的。同时在

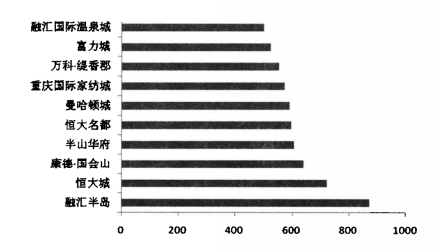
该区域内各项目的报媒诉求也主要是以“两江新区价值”进行展开，当然这也为区域的广告投放作出了较大贡献。南岸区是广告投放的探花，广告投放金额排在前三位的分别为康德国会山、雅居乐国际花园和协信城。广告诉求的内容均围绕项目的自身卖点及优势进行，如教育配套、居住品质及投资价值等。

五、体量的大小决定了广告投入的多寡

从2010年全年广告投放楼盘排名情况来看，排在广告投放金额及版面前三位的分别为融汇半岛、恒大城和康德·国会山；投放频次排名前三位的为融汇半岛、恒大城、恒大名都。以上项目均是贯穿2010年全年的大体量项目，为保障销售进度，开发企业势必会加大广告投放力度。由此也说明了项目体量越大以及产品线越丰富，项目在推广上的投入就会越大。

2010年全年广告投放金额前十位楼盘

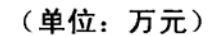
（单位：万元）

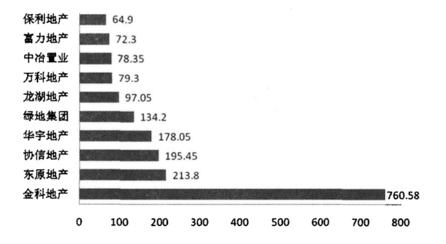


六、企业品牌广告投放以本土企业投放为主

从2010年全年企业品牌广告投放情况来看，金科地产、东原地产、协信地产分列了广告投放金额、频次、版面的前三位。金科地产延续了2009年针对企业品牌推广的大投入，占据了企业品牌广告投放榜的榜首位置。足见在全市范围内对于报媒推广贡献主力军还是以本土企业为主 ，在推广领域，多数外来开发企业还未曾明显发力，说明在房地产推广领域中还是属于未充分竞争的市场环境。

2010年全年企业品牌广告投放金额前十位企业





七、典型案例分析——东原地产

2010年金科企业的广告投放延续了2009年,在推广投入上占据企业推广的排行榜榜首位置。但在2010年有股强劲的后起力量值得关注，那就是东原地产，其以“生活・梦想・家”的姿态占据排行榜的第二位。2010年东原地产在广告创意方面，注重目标客户的居住要求和感受，强调生活氛围的营造，着实让业界及消费者感受到企业的魅力及品牌形象。

在房地产市场竞争愈发激烈的今天，房地产开发企业越来越看重企业品牌形象的树立，因为随着市场的愈发成熟，消费者对住房消费中开发企业的品牌、美誉度等权衡已成为一个左右购买选择的重要因素。

营销动态

2009—2010年度：重庆地产营销大事件

提要：

2009年堪称重庆地产的“营销元年”。年初“促消费、保增长”的经济形势大背景，深度激发了重庆地产的营销欲望；在整个重庆房地产产业链的各个环节中，地产营销策划所占比重得到更多倾斜；在行业内，从杂乱无章趋向规范有序；在质地上，从注重“表面”转向追求“内涵”；在营销手段上，从简单的“复制拼贴”进入到一个具有创新型的、凸显品牌独创性、战术战略异彩纷呈的“战国时代”。这一年，重庆成为“事件性营销”的主战场，多数项目营销都伴随“事件”贯穿其中。一系列风生水起的营销活动背后，凸显开发商愈发清晰的品牌价值观。而站在创新营销前沿的，依然是触觉敏感的一线企业。

2010年重庆地产营销相比上年，“大事件”不多，“大手笔”也寥寥无几。但这未必不是地产营销从浮夸回归理性的过程。这一年，宏观调控政策不断出台，楼市开始攻防转换，购房者集体处于观望状态。此背景下，有民间机构如立业筹划的“投资重庆”精准服务；也有传统强势媒体发起的资源整合互惠营销；最值得关注的则是网络媒体与地产营销在这年大面积地联姻——上述这些营销模式均构成了2010年地产营销活动里的亮点部分。

一、第一卷——2009年度营销事件榜

协信：借内需东风巧打营销牌

营销关键词：亿元购房券

整年度协信的营销主打是文化牌，即“艺术协信”的相关营销举措。但真正构成“大事件”的是年初协信1亿元“购房券”的全国首发，这不仅是一张经济“票”，更是一张民生“券”。

借政府“拉动内需、支持民生、稳定市场”的东风，协信巧打了一张营销大牌。在国内经济面临困难，市场信心不足的情况下，协信此举引起了媒体高度关注。“顺势而为”又“出其不意”的“亿元购房券”，堪称完美地营销了协信的品牌，在市场、消费者当中留下了深刻而不可磨灭的印迹。所带来的社会效益要远远大于其经济效益。在全行业遭遇危机之时审时度势，依势下手，赢得口碑和市场，就是王道。

万科：有种广告叫“感谢”

营销关键词：感谢　尊重　本土化

2月底，众所瞩目的有“地产教父”之称的万科，终于在重庆“出牌”了。只是简单一句：“感谢山、感谢磐石、感谢路”。

尽管有25年雄厚实力及9城市销售冠军作为品牌保障，但万科并没挟傲高调降临重庆，而以“感谢”和“尊重”作为诉求，尽展低调姿态。同时引出万科对产品的理解，便是“让建筑赞美生命”。第一个报版广告出街，就是感谢万物，尊重城市，便赢得重庆消费者的认可。这则广告，不仅有创新和眼球效应，还有内涵和引起公众共鸣的特质。其二，万科第一次用城市名来命名的项目“渝园”，不仅吸引了消费者的关注，还隐含了万科试图本土化的决心，也表达了对本土文化的尊重。万科以这样亲和的方式，博得了消费者的青睐。万科“感谢”重庆的同

时，实际上也丰富和延展了重庆房地产的文化。

龙湖：首开先河为业主推销二手房

营销关键词：客户价值年　龙湖易房节

2009年3月，《重庆时报》上登出龙湖易房节的广告。乍看，好像是在推销“特价房”，其实全为龙湖业主的二手房——从最早的南苑、西苑到江与城，俨然是一场龙湖成长历程的回顾展。龙湖为业主花钱打房屋交易广告，即便在全国也是首创。当看到龙湖像中介一样为业主吆喝时，所有人都真切地看到了那句“善待你一生”。

首开全国先河的“易房节”提出“为业主持续创造价值”。此前，开发商关注的都是业主的生活价值，比如为业主营造良好的生活环境、提供贴心物管等，而龙湖作了另一个纬度的思考：一套房子不仅具有生活价值，还具有财产性价值。而“易房节”正是龙湖为业主兑现财产性价值而搭建的一个公益平台。这是国内房企首次由单纯对业主生活价值的关照延伸到了对财产性价值的关照。

“龙湖易房节”业主是直接受益者，但因为业主是龙湖的财富和持续发展的原动力，在这个意义上，易房节是“吃小亏占大便宜”，它确实会成为龙湖的又一种竞争力。

金科：全国首倡“隔壁邻里文化”

营销关键词：邻里节　万家宴

你也许忘记了所有的地产广告，但你一定还记得“金科三月无广告”；你可能忘了所有的广告词，但或许还记着一句市井流行语——“到南滨路看夜景，到解放碑看美女，到金科买房子”。整整一年，金科拉出了一条漂亮的品牌线，在市场上形成了极大的关注度，成为市场上占据绝对领先地位的亮点。

而真正形成营销“爆破点”，是年底颇具轰动效应的“万家宴”——金科耗资500万元“夜宴”2万余名新业主，申报吉尼斯世界纪录的“金科万家宴”，通过事件，金科将“情感”元素发挥到了极致——2万业主同赴盛会，既是年度营销的高潮部分，也是2009年重庆楼市“事件营销”的一个高潮。

“邻里节”是金科营销的蜕变，一次升华，从商业营销走向人文营销、情感营销，为自己的品牌穿上了一套华服。从这场蓄谋已久的营销方案来看，金科已不满足当下，更着眼于未来。用超前的营销思维，打了一场漂亮的营销战役。作为赢家，金科的“赢”并不仅是体现在优异的“销售成绩单”，还反映在其丰富而具有整体延续性的品牌营销手段——并且，这种“赢”，即企业品牌呈现给市场的，代表着企业的形象与气质，责任与态度。

华润24城：引出“西中心”纷争

营销关键词：西中心　争议广告

3月，华润置地重庆公司一则“解放碑，辛苦了”的广告掀起轩然大波，原因是这则广告定语中加上了“西中心”的字眼，由此也引来了一场“谁是西中心”的争论。紧接着，华润对外发布“华润·二十四城暨西中心城市发展白皮书”，由此阐述自己作为“西城中心”的各种理由。而此前，奥园、协信、金科等先后宣称自己占据着西城中心位置。于是，围绕这一焦点话题主城西区再起波澜，并由此展开了新一轮的西城中心争夺战。

那么，杨家坪、彩云湖、华润二十四城、金科西城大院，到底谁是西城中心？这一问题似乎难以得到答案，就像“谁主西城”的争论一样，没有输赢，却火了区域。不容置疑的是，华润引发的这场争议，已经达到了目的，并在某种程度上炒热了区域的价值。

朗晴广场：首度引入“浪漫经济”概念

营销关键词：浪漫经济　差异化营销

由江北区与台商联手，在江北商圈打造的旭阳·朗晴主题时尚广场，带来一个崭新的经济学名词，“浪漫经济”，空降重庆！这个衍生于创意产业的最新“创意”，为创意产业在重庆的持续发展，开创了新的模式。这不仅仅只是一系列建筑，她最终会形成一种具有独特氛围的“场域”。可以影响整个观音桥地区的商业形态。“浪漫经济”概念的引入，除了在地产营销上拉开了与其他集团的差异化竞争，更为重要的是，她的出现势必进一步改变这个正在寻求经济转型的年轻直辖市。

晋愉：公园地产的引领者

营销关键词：公园地产　别墅标准白皮书

年底晋愉地产突然通过整版的篇幅，在重庆各大媒体上相继抛出“别墅标准白皮书”。该标准的发布，立即引起社会广泛热议：晋愉凭什么发布城市别墅标准？又凭什么发布公园地产的标准？晋愉的标准能代表整个行业么……各种争议层出不穷。争议，即意味着营销的胜利。值得一提的是，晋愉推出的“森林就在公园中”的公园理念，与2008年政府提出的“森林重庆”规划“不谋而合”。“森林重庆”在指引重庆未来城市发展方向的同时，或许会掀起以森林、公园为载体的“宜居城”“生态城”的地产开发热潮。于是，晋愉被媒体评价为：进入到属于自己的“公园纪年”。

二、第二卷——2010年营销事件榜

丽水菁苑：首度引入荷兰式拍卖

营销关键词：减价拍卖　心理战

1月30日，丽水菁苑售楼部一场特殊的“荷兰式拍卖”吸引了200余人参与。“荷兰式拍卖”又称“减价拍卖”，竞价由高到低依次递减。相对于传统的“增价拍卖”，荷兰拍卖必须果断决断，更为紧张、刺激。也就是说，如果没有人出价，这个价格就一直往下降。原则上有可能出现——不花一分钱买到一套房子！事实上，由于购房者都担心别人抢先出价，所以更像是一场紧张的“心理竞争战”，最终成交价也不会很低。这种活动形式，不仅打的是心理战，还能最大限度协调开发商和购房者的心理分歧，能在楼市持续观望、博弈、胶着状态的时候，刺激供销双方的买卖冲动，在一定程度上，或可重启楼市购销两旺的局面。在重庆地产界，这种拍卖方式也是开创先河的。

搜房网：发动网络营销新攻略

营销关键词：百团大战　搜房白金卡

新政后的楼市，观望情绪滋生蔓延。此背景下，6月3日晚“百团大战”抓住了市场先机，率先提出解决方案，较大程度地满足购房者的预期降价。其令人动心之处在于：若团购成员在100人以内，在其他优惠外再增加购房优惠300元/平方米。若团购成员超过100人，增加的购房优惠可上升至400元/平方米，优惠力度极大程度影响购房者的纠结心理。此举为萎靡的市场注入了鲜活的强心剂，让购房者用团结的力量“绑架”房价一回。

11月，搜房网又在首页大面积推广其牵头的网络营销新攻略——“搜房白金卡”，核心优势在于其能够提供给客户专属的利益通道。客

户在享受项目原有折扣上，通过办理白金卡能够获得大于办卡缴纳费用的额外优惠。此时二轮调控下楼市观望情绪日益蔓延，在这样的情形下，搜房网依靠较为精准的受众平台，推出搜房白金卡可谓相当应景。为市场注入了新鲜的营销模式。无论是对开发商还是购房者都起到了双赢的效果，不失为一条可尝试的营销渠道。

上品十六:联手搜房网“零元秒房”

营销关键词：秒杀　0元秒房

“秒杀”作为短期内聚集大量人气的营销手段，最早见于小宗商品的网络营销，而楼市等大宗商品市场较为少见。7月22日，上品十六借助网络营销，推出打折新招：“0元秒房”。 据活动方公布的数据分析，仅仅4天时间，已经有1 400多名网友参与到“全城网战”中来——也就是说，每天有350人报名，每个小时则有15人报名，平均只要4分钟，就有一名网友成为“秒客”。人气聚拢速度大于传统网络推广，“零元”“秒杀”“房”构成此次活动的关键词。从活动奖励来看，最大的奖励来自“最终秒杀阶段”的60 000元购房优惠券。“零元秒房”更多是作为营销噱头承担吸引眼球的化学作用。

网络作为最具有爆发力的媒体平台，焦点话题能在短时间内聚集大量人气。然而如何在拥有海量信息的网络让人看到自己也是营销活动的难题。“零元秒房”活动在平台选取、环节设置、活动主题等方面给出了一道标准答案。

金科：以成熟姿态迈入“邻里年”

营销关键词：温情　邻里节　艺术季

8月6—8日，作为金科邻里节万人艺术季的启幕活动，金科大手笔斥资500万元，邀《流动的紫禁城》在重庆大剧院连演三场，近万名业

主免费观看这出大型经典之作。

从去年“本月无广告”到“金科万家宴”，今年则从“地球日业主熄灯一小时”再到“邻里万人大踏青”，金科的营销无一例外在向“温情”靠拢。与传统“一次性”快餐式活动不同，金科始于1909年的此轮活动在将老业主的心理情感牢牢牵系的同时，也以高调与低姿态并存的温情名片获得更多市场认同，已逐步跳出树口碑促销售的单一目的，形成企业文化塑造的长远成效。从2009年的金科业主万家宴，再到2010年金科艺术季，2010年，金科以更成熟的姿态正式迈入“邻里年”。

重庆晨报：推出首份“宜居护照”

营销关键词：宜居护照　年末抄底大团购

2009年晨报地产宜居社区评选，引导购房者对宜居重庆这个概念具体化，超过百万市民参与了评选活动。2010年再度集合优势资源，年末推出首份“宜居护照”，针对重庆主城和二十大区县购房者免费发放。消费者凡在活动时间内购房、购物消费，只需凭“宜居护照”，可享受购房额外优惠。有超过20个项目联手晨报登上“宜居护照”，并纷纷给出史上最大优惠，其中优惠最大的达到22万元。而晨报置业会在11月27日进行的“年末抄底大型团购”，是与“宜居护照”同步的另一项助力宜居活动。

立业惠：力邀台商投资重庆

营销关键词：机遇重庆　渝台城市价值投资论坛

楼市面临调控压力，重庆的城市发展却迎来空前机遇。近年诸多富于经验的实力台湾机构争相出动，不断追加对重庆板块的投资。在此背景下，11月4日由立业机构与台湾知名财经媒体《财讯》共同筹办的渝台城市价值投资论坛举行，70多位台商应邀来渝，在金源大饭店与重庆

市沙坪坝区外经委、重庆市地产经济研究专家、在渝投资的知名地产企业代表等一起，共同探讨投资重庆的热点话题。

“错失上海，机遇重庆”是本次论坛的主题。重庆市沙坪坝区外经委副主任王伟介绍了沙区大学城未来前景及投资政策，立业机构介绍了重庆房地产市场情况等。在立业的推介下，70多位台商重点关注了重庆房地产行业，包括观音桥商圈、大学城、两江新区等热点板块。

投资楼市、重在投资城市。如何让外来投资者零距离接触重庆，客观准确地了解重庆？如何借助外部资源和先进经验促进重庆经济发展？又如何在台商与重庆企业之间搭建持续、长效的发展沟通平台？无疑，立业机构给出了一种解题的方向。

市场热点

公租房投放：关注低端　实惠民生　双轨双赢

提要：

2010年，公租房建设无疑是重庆市“十一五”期间城市建设的一大亮点——在全国率先大规模建设公租房，并以此为基础实现住房“双轨制”。此举迅速引起国内外各界的强烈关注。不少专家学者将重庆推出公租房的举措喻为深化“住房制度改革”的里程碑，“具有划时代的意义。”重庆推进公租房的举措，对整个房地产市场的健康发展而言，无疑将会起到良性的促进作用。

2010年，重庆率先推进公租房建设，引发各界舆情强烈关注，好评如潮。3月6日，全国政协委员、财政部财政科学研究所所长贾康表示，重庆率先启动的公租房建设“是在为中国的住房保障制度探路”。

因为，公租房建设不仅有利于解决中低收入群体的住房难题，还打破了保障性住房与户籍捆绑的传统。一方面，对改善民生、促进宜居重庆的建设具有重要意义，同时也能成为政府调控房价的“稳定器”，调控房市供求的“缓冲器”。对投资性、投机性购房形成遏制，直接牵制走高的房价，以起到长期稳定房价的功效。此外，还能有效地稳定房屋租赁市场价格，较好缓解了年轻群体在资金积累与购房压力之间的矛盾。

2010年9月，著名经济学家郎咸平对重庆大量推广保障性住房、引

农民工进城的发展模式大加赞赏，称只有“重庆模式”才能“拯救中国房地产”。著名经济学家李开发教授亦称，“公租房建设中重庆市一直走在全国前列，值得借鉴。”

此后，《人民日报》发表长篇报道，深度解析公租房建设的“重庆模式”。认为在“土地财政”和“民生幸福”的选择题上，“重庆坚定选择了后者，体现出一种执政智慧”。并盛赞此举为“一项重大的制度创新、一项重要的民生工程、一个科学的建设规划、一套严密的监管机制、一份长远的发展效益”。

一、公租房：决策的背后

公租房的决策是怎样诞生的？这要回溯到2009年末。其时，重庆新一届班子提出给百姓造房子就是政府职责的新施政纲领。随后重庆的国资巨头们立即按照市委市府的工作部署，在全国“两会”还在泛泛热议“蚁族”“蜗居”的时候，已经实实在在地展开了公租房的建设。

虎年元宵节，重庆正式公布了公租房建设方案：未来10年建设4 000万平方米公租房。前三年，主城区和郊县各建成1 000万平方米，其余2 000万平方米再择机建成。

这个信息立即引发了外界的强烈关注。

就在外界热议不断之际，重庆公租房的建设总规模也在讨论和实施的过程中，经历了千万平方米量级的变化。4个月后，这一目标被调整为：前三年建成3000万平方米公租房。其规模相当于一个200万人城市的住房量。这个变化，也引发了包括中央电视台在内的各大媒体的猜想风暴。为此，重庆市市长黄奇帆数次上媒体对这个庞大的项目进行解读，并释疑。

对公租房建设的目标调整，发生在2010年6月的重庆市委三届七次

全会上——将公租房位列重庆十大民生工作之首。参与重庆公租房方案论证的西南大学教授、原重庆国土房管局副局长邱道持说：“一开始，重庆公租房在主城区只规划了4个点，后来扩展到9个点，最后定下来是21个点。”

为何是2000万平方米？这也是媒体抛出的疑问。

实际上，这个目标不是凭空而来。重庆市规划局规划编制处处长余颖解释：“把主城区的公租房面积定位在2000万平方米，是根据社会需求来测算的。” 由于重庆规划到2020年将主城区常住人口增加到1000万，而目前约600万。这600万人口中未解决住房的，与未来10年400万新增人口中需要政府解决住房的中低收入人口，到时将占比三分之一。而重庆市政府能为之提供公租房的约33.5万户。按户均60平方米计算得出了主城区2000万平方米的公租房建设规模。

目标的调整，无疑使压力变得更重。据媒体透露，承担首批公租房建设任务的重庆地产集团和重庆城投公司的“军令状”上，是重庆主城区六大片区、750万平方米的公租房建设计划，时限承诺是，“使35万低收入群体2011年上半年入住公租房”。尽管困难重重，不过从目前的进度和效果来看，重庆公租房建设不论在哪个方面，都值得称道。

公租房建设为何如此高效？对此，重庆政协常委邱道持透露，能在这么短时间取得如此大的成果，与国土、规划、国资系统等相关部门官风的转变关系很大。他指出，重庆公租房建设计划提出半年之际，恰好赶上“唱红打黑”落幕。此时的重庆国土、规划、建设等部门的官场整治和制度完善，变化很大。“官员的工作积极性、主动性和责任感，不可同日而语。”而公租房管理局则称：“做方案的时候，记不起多少天熬到天亮了。大年二十九领导还在听汇报，大年初四我们就提前上班了。”

正是在这种超常的工作效率之下，2010年2月28日，中国传统农历元宵节，重庆首片公租房正式开工，拉开了大规模公租房建设序幕。

二、对“双轨制”的探索

重庆大手笔建设公租房，最根本的一条理由是：建立市场供给与政府保障并举的“双轨制”住房体系。

近年，“蜗居”“蚁族”“房奴”等热词的流行，暴露出我国住房体系一个难解的悖论：解决居民住房问题，究竟是用“一条腿”还是“两条腿”走路？然而矛盾是，其中一条腿——城市保障性住房这条“腿”又有点短。量小面窄，小范围“救急”尚可，若大面积“保障”，则难。

从世界范围看，一个国家在工业化、城镇化快速发展时期，人口大量向城市流动集中，住房问题是一个最核心、也最难处理的问题，解决不好将留下难以愈合的“伤疤”，或成为一个长期不稳定因素。住房问题事关全局，其“不可承受之重”将可能变成整个经济社会发展的“不可承受之重”。但现实是，住房供应如完全由政府保障或完全由市场供给的“单轨制”都难以解决实际需求。因此，重庆选择用“两条腿”走路，积极探索城市住房供应“双轨制”，从长远来看，无疑是正确、也是必然的选择。黄奇帆介绍，重庆的基本思路是：30%～40%的中等偏下收入群体，由政府提供的公共租赁住房和棚户区、城中村改造的安置房予以保障；60%～70%的中高收入群体由市场提供的商品房解决，并对高端商品房和投机性炒房采取相应的遏制措施，形成“低端有保障、中端有市场、高端有约束”的制度体系，逐步实现住房保障的全覆盖。

重庆大规模推出公租房的举措不仅赢得了民心和专家的褒扬，也将影响更多的城市推进住房体系改革。6月12日，住建部等七部门联合发文，倡导大力发展公租房，解决“夹心层”住房问题。

三、献给“夹心层”的民心工程样本

如何解决好群众的住房问题，一直都是政府的困扰？其中，城市里的“夹心层”则是住房问题的重中之重。房价飚高，苦的是“夹心层”人群，既买不起商品房，也享受不到保障性住房，他们处在住房体系“空白区”。

这个问题如何解决，重庆公租房已成一个样本——主要供应对象为面向不符合廉租房条件，但又暂时买不起房的“夹心层”。按黄奇帆的说法，重庆要搭建政府保障30%、市场完成70%的“双轨制”住房体系，公租房是“双轨制”的重要一环。这一涵盖中低收入人群的模式，得到了学界赞誉，有人甚至称之为中国“二次房改”。重庆大学建设与房地产管理学院院长任宏则形象地解释，这是政府住房保障体系上了一个台阶。任宏认为，公租房不仅把“夹心层”人群吸引过去，更有利于引导更多人转变观念，觉得“租房比硬着头皮买房生活得更好”，这种观念上的转变可能来得更深层。

此外，还有学者认为，公租房最积极的意义“在于能超越户籍壁垒”。

学者严伟称，目前户籍对于农民工的制约和阻碍作用，最主要表现在住房问题上，即农民工由于没有城市户籍，不能享受政府保障性住房政策，增大了在城市的生活成本，已成一个社会问题，在整体上阻碍了农村人口转移进入城市的步伐。“户籍固然重要，但对农民工而言，住房同样重要。所谓住房，具体地讲，就是为农民工提供公租房。”他指出，8月15日，重庆市统筹城乡户籍制度改革正式实施，“这次改革影响很大，对农民工而言是件大好事。”

目前，来参观公租房而取经的各路代表已超过100批次；全国各大主要媒体已悉数到场深度解读这个庞大的项目。事实上，仅凭“大规模

开工”的行动力这一点，重庆公租房建设已走在前面。

四、公租房促地产市场健康发展

值得指出的是，重庆以如此大手笔建公租房，并非是亏钱赚吆喝的买卖，而是一项长远的优质投资。

“公租房不会成为政府的负担。”重庆市国土房管局局长张定宇解释，3 000万平方米公租房本身是一笔优质房产，同时每年租金加上少量配套的商业开发，收入将超过30亿，可以平衡融资利息和维护费用。当然，还要合理综合运作，不仅确保资金平衡，还能扩大再生产，最终实现良性循环。

关于这一点，黄奇帆也曾解读说：“我们不仅要算当前账，也要算长远账，做到中长期平衡；不仅要算经济账，还要算社会账，做到综合平衡。要看到，当前的投入在未来会产生的巨大效益。”

因此，重庆公租房建设还有两个数字很关键，一是未来三年将建设3000万平方米，势必将带动建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求，对刺激消费绝对“利好”；更重要的是，将解决50多万户中低收入群体住房困难，无疑将让潜在的“房奴”从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。

从沿海转移到重庆发展的企业都不约而同地谈到这样一个看法：从沿海来到重庆，不仅是产业转移的整体趋势使然，重庆良好的生活与投资环境也是一个重要因素。因为公租房建设以及其他方面的大力度民生投入，正推动重庆形成一个良好的社会生态，非常有助于新生代大学生和外来打工群体等生活上的安顿和工作上的安心。这对许多企业，尤其是那些劳动密集型企业来说，无疑是一个长期的“利好”消息。

更为关键的一点，大规模建设公租房，无疑将促进整个房地产市场的健康发展。

张定宇指出："近两年，重庆市年销售商品房3000万平方米，现在及今后三年每年开工建设1000万平方米公租房，肯定将对房地产市场产生影响，但其影响主要在投资与投机性购房方面，这非常符合中央对房地产市场实施调控的意志与方向。"

对此，重庆金科集团副总李战洪也有如下评述："以前中国房地产市场不健全，是瘸腿的，缺少政府这条腿，只有房地产开发商。现在搞公租房实际是对市场的完善，长远来说是有利于房地产市场的发展的。"

由政府向占比三分之一的中低收入人口提供公共租赁房。这一目标如能全部实现，重庆房地产供需格局将根本改变。在地方政府高度依赖"土地财政"，楼市越调控越"高烧"，越来越多人无力买房的情况下，重庆或将为中国房地产市场以至被房地产"绑架"的宏观政策向前推进，提供新"解药"。

或正因此，重庆公租房建设一开始就取得了国务院领导的支持，并在基本框架形成几个月后，即被国务院上升为国家政策。

市场热点

两江新区：引爆中国投资“新”区域

提要：

“中国投资看重庆，重庆投资看两江”，作为中国第五个新兴大城市的重庆，继两江新区后成为西部的“明星”。而重庆的房地产市场，因为城市地位的低位、建筑品质的高位，形成了“价值高地、价格洼地”的效应，在2010年国家调控楼市的当下，投资两江新区房地产成为热门话题。

2010年6月18日，这个日子对重庆乃至整个西部而言意义重大。这一天，两江新区正式挂牌。十大功能区的划分、三大板块的布局、四座新城的规划……两江新区的未来蓝图被刻画得如此清晰。而她的雄心则是推动重庆快速崛起，使得国家在中西部地区培育的新引擎作用开始显现：到2020年实现地区生产总值6 000亿元，工业销售值10 000亿元——基本上等于再造一个现在的重庆。

而两江新区的“开门红”也印证了投资者的信心：平均每天就有超过10亿资金进驻、每周都有重大项目开工、每天储备土地约3 750亩……如同一个高倍运转的吸金洼地。

与此同时，两江新区也正成为地产价值的洼地。两江新区所带来的城市功能的完备、城市价值的提升，使重庆楼市迎来了前所未有的历

史新机遇。两江新区的诞生，对于重庆房地产市场的意义不言而喻，其影响力也是显而易见的。据统计资料显示，两江新区满月前一周（7月12日～7月18日），重庆楼市成交总量达到3546套，位居全国各大城市之首，两江新区区域内购房成交比重明显上升，几乎是成都的5～6倍。套用媒体的表述，两江新区对重庆地产市场最直接的带动“是从‘30度角上升曲线’的发展状态，提前跃升进入‘90度角的直线’的上行通道”。——由此，“城市发展与房地产开发的密切关联”亦得到淋漓尽致的展现。其后，更有业内人士断言，未来三年内，重庆楼市将领涨中国西部。

某种意义上说，“两江新区”作为一个烫手的投资热词，重新标注了重庆楼市的全新城市价值，亦引发了一场资本角逐、地产豪门纷至沓来的抢滩大戏。

一、资本与地产的豪门盛宴

两江新区正式挂牌的消息，也曾一度引发了如波的“考察潮”，一时间土地炒作者趋之若鹜，从全国各地赶到重庆，希望能通过各种方法和渠道圈地。时下几则流行语或许能显示他们对两江新区这块热土的追捧，“三十年华东，三十年华西”；“错过了浦东新区，又错过了滨海新区，不能再错过两江新区”。还有业内人士预言，两江新区将成为新十年西部淘金的新热点。这个说法稍显夸张，但两江新区之“热烫”，由此可见一斑。

事实上，早在两江新区挂牌消息尚未公布之前，就有许多“敏感”的开发商和投资者在该区域频繁活动了。譬如提前在山城“安家落户”的中国房地产行业老大万科——随着万科渝园、朗润园的成功试探，万科在两江新区酝酿的大动作随即浮出了水面。此外，保利、金科、棕榈

泉、华宇、融科、复地、绿地等房企早在几年前就已蜂拥而至，选择进入北部落子布局。至于本土地产行业旗帜龙湖，两江新区如同“主场”，其战略重心一直贯注在两江新区的版图内。

金科集团副总裁李战洪这样评价：“重庆有潜力的区域板块很多，像葡萄一样一个个的，而两江新区就是葡萄的梗，一下子都穿起来了。”

据不完全统计，2010年6月重庆市区共有35个项目开盘入市。而新增房源绝大多数都分布在两江新区，其物业形态丰富，高层、洋房、别墅，应有尽有。

和开发商相比，更踊跃的是汇流至两江新区楼市的各路资金。据媒体报道，两江新区某核心段楼盘还未开盘，便有上百组操着外地口音的人前去登记。“外地资金流入重庆的迹象非常明显。”根据重庆广东商会秘书长何文光透露，“目前至少有千亿广东资金瞄向了重庆。”2010年以来，他们每个月都要接待好几批来重庆调查市场的从事地产行业的粤商。

两江新区挂牌成立后，直接导致辖内各块土地市场骤然升温——首次出让居住类用地的蔡家组团，就一直为众多房产巨头“虎视眈眈”。最终，来自浙江的保亿置业以6.4亿元于11月首拔头筹，赢得“两江时代”的蔡家组团第一拍。

同月26日，和记黄埔地产香港公司时隔三年再度入渝，通过竞拍方式，以13.1亿元的价格成功拿下位于两江新区一处住宅用地。

在国内资本蜂涌两江新区之际，一些国际资本也瞄准了此地。据报道，美国亿泰证券资本集团2009年便与重庆市政府签约，在两江新区成立后，将引入不低于50亿元的资本投资在相应领域。专家认为，未来重庆的发展对于国内外资金的吸引力都应该是非常巨大的，房地产行业或首当其冲。

值得注意的是，来重庆的外来开发商中，排名在中国房地产开发前10强中的已经有8个——根据媒体测算，这是中国目前的所有大小城市中，“地产豪门”到场最齐的。无疑，两江新区正在给地产行业带来崭新的区域价值。

二、“两江新区东”凸显核心价值

两江新区成立，必将带动其区域的城市价值迅速提升。随着两江新区居住规划的不断调整，开发商们都期待在两江新区分到一杯羹。但究竟哪里最具核心价值呢？众说纷纭。

这也一度引发了媒体的猜想，并热衷于进行“热点地块”的类似盘点。大致包括：大竹林—礼嘉板块，冉家坝—南桥寺板块，鸿恩寺板块，金开—农业园区板块，北滨路板块，回兴—空港新城板块，江北城CBD板块，龙头寺—寸滩板块，加州—新牌坊板块，蔡家组团板块。

然而，如果说在两江新区内展开争夺最为激烈的“地产价值版块”，也许非“两江新区东”莫属。

“重庆心脏，两江新区东”，重庆社会科学院区域经济研究所研究员李勇如此强调：两江新区好比翼龙，如果南部、中西部是两江新区发展双翼的话，那么“两江新区东”就是心脏。

也就是说，区域优势决定了“两江新区东”，使其作为重庆“引擎中的引擎”“核心中的核心”而存在。这个区位优势主要体现在两个方面，一个是内陆“黄金水道”、一个是保税港区，巧合的是，它们主要都位于“两江新区东”。

重庆紧靠长江，这条“黄金水道”最“黄金”部分正好位于两江新区东部区域，连通太平洋，并可打通印度洋以及新欧亚大陆桥，形成连接世界和中国西部内陆地区的关键部位；另一方面，其内部条件已经成

熟，如此前设立于两江新区东部的两路寸滩保税港区。

正是由于物流“黄金水道”存在，具体到“两江新区东”，其实算不上两江新区的几何核心，但算得上真正意义上的价值核心——不仅成为市场最具有潜力与价值的新“词汇”，也是更多地产开发商争夺的新领域。

如今，“两江东区”正在崛起成为两江新区真正的“内核”，不仅是两江新区产业核心所在，也是将来人与自然和谐宜居的“高地”。

随着产业结构的调整和高端人士汇聚，两江东区日益受到房地产开发商关注，或将成为重庆新的高端住区。在2010中国（重庆）民营经济发展论坛暨知名民营企业重庆行活动中，从江北区外经委传出消息称，有关方面将与财信集团签约，把铁山坪打造成两江新区的后花园，建市内顶级温泉养生基地。随后，市国土房管局公开挂牌出让云岭天泉养生组团地块占地560亩，财信集团以7.2亿元摘得，成交楼面地价达6255元/平方米。

早在财信集团拿地以前，其实已有开发商看重两江新区东的地块，并开始运作项目，例如金科地产打造了重庆的“企业家公园”——太阳海岸项目。对此李勇称，“他们相当于抢先一步抢占了制高点。”

“两江新区东”凭什么吸引开发商争相入驻？从自然环境上讲，两江环绕，又被中梁山、铜锣山、明月山三座大山切分点缀，自然条件优越稀缺；就居住而言，两江东区拥有重庆保存最完好的城市肺叶——铁山坪森林公园，拥有万里长江第一峡的铜锣峡景观资源做支撑，同时，温泉特色、城市休闲高地的打造将进一步推动区域高端居住区的建设步伐。在区位上两江东区优势也明显，距重庆空港、龙头寺火车站、市汽车北站约30分钟车程，距寸滩深水港、保税港区约8分钟车程。以保税港为核心的立体交通体系正在形成“海陆空”的布局。

上述优势构成了“两江东区”的核心价值，这也正是各大地产商积

极抢滩的动力所在。

三、重庆“工业地产”的春天

随着两江新区挂牌，一个并不为大众熟悉的名词也开始悄然浮出水面，即“工业地产”。换句话说，两江新区成立，工业企业最先受益。

2010年7月18日，两江工业开发园区万亿级现代制造业基地全面启动；两天后，“‘两江新区·重庆机遇’中国·重庆首届工业发展论坛”宣告开幕。一时间，围绕两江新区及区域内工业相关的新闻层出不穷。而全世界关注的目光也聚焦这一西部内陆开放高地——1200平方公里的两江新区将在未来10年再造一个重庆工业。至此，“工业地产”亦火速成为重庆新的“热门词汇”。

根据规划，未来十年两江新区整个的工业总产值要突破1万亿，仅两江新区就要建设1.85亿平方米工业厂房，而重庆目前每年的房地产全部加起来差不多是2000万平方米。

在这条产业链上，每平方米需要投入的资产达到3000多元，按此计算，将蕴含7000亿元左右的产值。重庆市国土房管局数据显示，近三年主城区商品房成交量是每年2000多万平方米。这意味着，从建筑面积上看，其厂房面积相当于主城区8年的商品房成交量。

如此大的需求量，也为工业地产，特别是高端工业地产的发展带来勃勃生机。随着“再造一个重庆工业”的战略启动，重庆工业房产开始迎来了发展的春天。

从房地产市场调控上分析，国家调控房地产并不影响工业房产的发展，工业标准厂房建设与房地产开发有着密切联系，但它又不同于传统意义上的一般性房地产开发，是国家鼓励和倡导的方向；从金融环境上分析，像两江新区这样的国家级开发开放的新区，工业房产恰恰是金融



片土地尚未开发，未来土地供应量大。

第二个利好是户籍制度改革的启动。黄奇帆明确表示：“我们也在推动户籍制度改革，这也是城乡统筹的一个突破口，农民工进城就是要落实户籍制度的。在这个意义上，这个重大改革我们也会在两江新区率先落实，也就是说两江新区如果今后大发展，现在两江新区是100来万人，以后两江新区如果到400万人，新增的人口，大量的可能是外来的，他们是会落实户口的。”因此户籍制度的改革，将催生两江新区内数百万人的购房需求，对房地产企业来说，这是一个好消息。

第三个利好是商品房与公租房结合的居民住房制度的创新。对于两江新区内的居民，尤其是产业工人的安家落户问题，黄奇帆认为应当通过政府建公租房和商品房以及部分职工宿舍组成双轨制居民住房体系，“60%～70%商品房。”在这个公租房加商品房的住房体系当中，房地产企业的机会无限。

第四个利好则是政府将投入100亿元进行基础设施建设。据重庆市副市长童小平介绍，新区内的轨道交通线路将不低于4条。

有“5+3”战略性产业布局作为依存，两江新区作为“西部引擎”的作用将愈发明显，其对周边的辐射和带动作用将不断加大，城市机能也将随之迎来全新升级，更完整的产业支撑和生活配套建设将全面提升整个区域乃至城市的品质、功能和价值。

未来两江新区的宜居优势也将更加突出，区域价值将得到不断提升。长远来看，两江新区将成为重庆未来房地产市场发展的热点所在，也必将是未来中国地产行业最具诱惑、争夺最为激烈，同时也是最具回报前景的投资“新”区域。

消费者研究

政策调控下，置业需求呈现全新特点

提要：

2010年4月，国家出台房地产调控新政，全国房地产市场在调控中发生重大变化。在新的市场形势下，消费者心理预期发生变化，置业需求也出现新的特点。

一、*调控政策效果显现，消费者心理预期良好*

2010年4月中旬国家出台房地产调控新政之后，我市楼市在调控中平稳变化，目前基本达到调控预期效果。通过调查显示，消费者对我市房价增长预期下跌，其中19.9%的消费者认为未来两年内重庆房价将略有下跌。

二、*市场刚性需求释放，消费者购买意愿增强*

在调控政策稳定了楼市价格非理性增长的情况下，消费者购买欲望增强，刚性需求得到释放。调查显示，消费者购房原因以改善居住为动机的占到总量的47.9%，因工作或子女读书需要、拆迁、结婚等刚性需求的比例占到总量的38.3%。

同时，在房价增长势头得到遏制的情况下，消费者短期购买意愿也增强。调查结果显示，在一年内购房的消费者比例达到49.6%，比2010年春季房交会上升了12.6个百分点。

三、消费者购房区域选择面扩大，区域偏好度逐步减弱

在消费者购房意向性调查中，传统的“三北一南”依然是消费者购房意向性最高的区域。但此次被访者的意向性购房区域更均衡，中西部地区被选择的比例在加大，如沙坪坝区、华岩新区、西永片区及茶园等。通过“宜居重庆”的建设，各城区基础设施建设齐头并进，区域居住环境差异性逐步缩小，使得消费者购房区域的可选择面扩大，区域偏好度逐步减弱。

四、消费者心理预期房价上升，单价区间集中在4000～5000元

通过2010年秋季房交会调查显示，消费者能接受的最高单价集中在4000～5000元/平方米（建筑面积），比重占到总样本的31.3%。相比于2010年春季房交会消费者能接受建筑面积单价大于5000元以上的消费者比例也达到53.3%，上升32.3个百分点。消费者购房价格预期进一步上升。

五、高绿化率成为消费者心中衡量居住舒适度的最重要因素

通过调查显示，54.3%的消费者认为高绿化率能够使居住更舒适，远远高于其他选项。随着市政府逐步推进的“森林重庆”建设，市区绿化建设取得明显效果，也显著提高了市民居住品质。高绿化率成为消费者心中品质生活的主要标准之一。

六、在有限的自然景观限制下，市政公园成为市民休闲好去处

在最舒适的景观资源调查项中，在有限的江景资源和山景资源选择之后，市政公园在消费者心理所占比重较大，近25.9%的消费者认为居住在市政公园旁感到舒适。在市政府扎实推进的“宜居重庆”建设中，市政公园的规划布局得到积极推进，逐渐成为市民休闲娱乐的好场所。

七、满足基本生活功能的周边配套成为消费者购房首要考虑因素

在关于小区周边配套的调查中，满足居民基本生活功能的商业、教育和交通配套成为消费者购房首要考虑的因素，比例分别达到30.5%、22.4%和21.4%。在“宜居重庆”建设中应注重社区商业设施建设和交通条件的改善，为市民宜居生活创造便利。

八、社区配套及服务功能性要求提高

通过调查发现，在满足基本生活功能后，居民对社区配套和服务的功能性要求提高。调查结果显示24小时便利商店及休闲会所的需求占到总量的75.7%，社区的居住方便及增加社区人员交流平台能让居住者更感舒适，同时84.7%的被调查者认为良好的物业管理能给生活带来舒适。

九、市民崇尚健康生活方式，小型的运动设施受欢迎

在关于小区运动设施的调查中，62.9%消费者选择游泳池、羽毛球场等便捷性的运动设施作为小区宜居的重要设施。随着生活水平的提高

以及“健康重庆”的宣导，市民对于健康生活方式更加看重，小区内设置的运动设施也受到普遍欢迎。

十、生活品质上升，对产品功能性要求提高

根据调查显示，在选择比较舒适的两房户型和三房户型的调查中，消费者对两室一厅两卫和三室两厅两卫的选择比例最高，分别达到31.6%和45.4%。随着生活水平的提高，消费者对居住功能性的要求也越来越高。

十一、功能齐备的舒适性产品接受程度更高

通过调查显示，消费者意向性购房面积主要集中在70～90平方米，比例达到41.7%，较2010年春季房交会上升了1.3个百分点，且需求面积有增大趋势。选择两室一（两）厅的比例较2010年春季房交会下降，而选择三室一（两）厅的消费者较2010年春季房交会上涨15.5%。在生活水平提高之后，改善性居住的需求进一步显现。

（特约撰稿人：黄光红、刘小海、王铭铭、文峰、宋伟、周敬东）。

CHAPTER 3

展望篇

ZHAN WANG PIAN

2011年房地产市场展望

提要：

2010年，宽松的货币政策导致国内通胀压力增大，资产价格快速上涨，国家出台一系列房地产调控政策，以遏制商品房价格快速上涨。在宏观调控和通胀压力下，2010年我市商品房市场呈现量跌价涨的局面。2011年控制通胀成为国家宏观调控的首要目标，货币政策转向稳健，房地产调控政策不会放松。

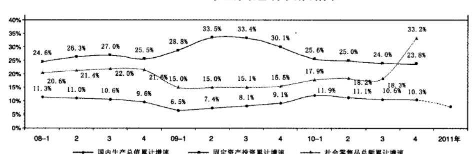
一、*经济发展好于预期，为宏观调控政策转变奠定基础*

2010年，在宽松的货币政策和积极的财政政策引导下，中国经济快速发展。1-4季度，全国实现国内生产总值397983亿元，同比增长10.3%，经济复苏全球一枝独秀。 在经济结构方面，固定资产投资和消费成为拉动经济增长的主动力。1-4季度，全国实现固定资产投资278140亿元，同比增长23.8%，其中实现房地产开发投资48267亿元，同比增长33.2%；社会零售品总额1-4季度实现154554亿元，同比增长18.4%。

展望2011年，随着美国和欧洲等主要经济体经济缓慢复苏，我国出口形势进一步好转。2011年又是“十二五”的规划开局之年，中央努力

调整经济结构，扩大消费拉动经济增长的份额。综合考虑当前国内财政政策、货币政策以及外部经济环境，预计2011年全国经济增速将达到8%以上；重庆方面，由全市经济工作会议预计2011年全年经济增速将达到13.5%。明朗的经济发展预期为宏观调控政策转变奠定了基础。

2008-2010年全国经济发展情况



二、调控政策转向积极稳健，宽松的货币政策将结束

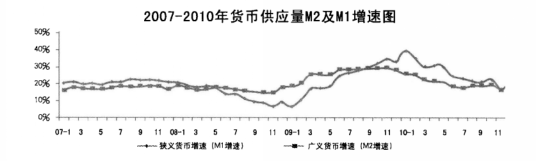
2010年12月10日，2011年中央经济工作会议召开，定调2011年中央宏观调控基调，明年宏观经济政策的基本取向是“积极稳健、审慎灵活”，要实施积极的财政政策和稳健的货币政策。从金融危机以来，为提振实体经济快速复苏，国家采取了4万亿投资计划，同时实施宽松的货币政策，2009年全年新增贷款9.59万亿元，2010年新增贷款总额虽有所下降，但根据目前规模测算仍要超过年初央行制订的7.5万亿目标。在新增贷款刺激下，市场流动性汹涌。截至12月，全国广义货币供应量M2达到72.58万亿元，同比增长19.7%。

宽松的货币政策导致通胀压力快速上涨。全国及重庆CPI从2009年12月份转正以来，一直保持快速的增长。至12月，重庆CPI同比增速达到3.2%；12月，全国CPI增速达到4.6%，全国CPI累计增速为3.3%，已超过中央政府年初制订的3%的目标。而2011年，在流动性充裕、农

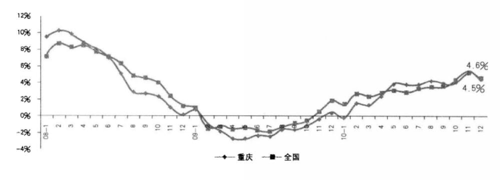
产品价格上涨以及结构性通胀等推动下，预计全国全年CPI涨幅将达到4.3%。

高企的通胀压力是国家改变货币政策的主要原因。2011年稳健的货币政策将以稳定物价、控制通胀水平为主要目标。房价的快速上涨会带动居民未来通胀预期的上涨，因此可以预计2011年在稳健的货币政策基调下，未来房地产行业融资门槛将提高，房地产企业自身的融资能力将变得尤为重要。

2007-2010年货币供应量M2及M1增速图



2008-2010年全国及重庆CPI走势图



三、房地产开发投资增长较快，市场供应量将稳步增长

2010年，虽受国家房地产调控政策影响，但我市房地产开发投资规模并未下滑。在产业结构升级、两江新区成立、西永微电园快速发展

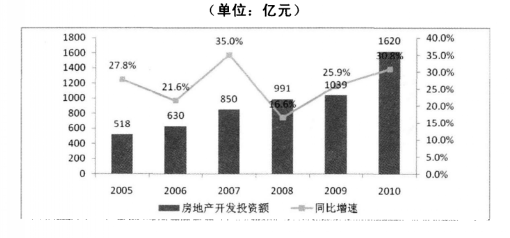
以及保税港区成立等区域利好刺激下，我市城市价值力提高，房地产发展潜力较大。2009—2010年全市商品房销售形势良好，开发商对我市房地产市场前景看好。受此双重影响，2010年1—12月，全市房地产开发投资1620.26亿元，同比增长30.8%，1—10月的房地产投资规模已超过2009年全年。

房地产开发投资的大幅增长，带动全市商品房新开工面积大幅增长。截至12月，全市实现商品房新开工面积6312.64万平方米，同比增长65.5%。这些市场供应的先行指标快速增长，预示着2011年全市商品房市场供应将保持稳步增长。

为进一步得到2011年主城区商品住房准确供应量，我们通过梳理市场上已出让但未开发的土地和在售商品房项目，根据开发规律和推盘规律预测2011年主城区商品住房供应量约为1600～1800万平方米左右。

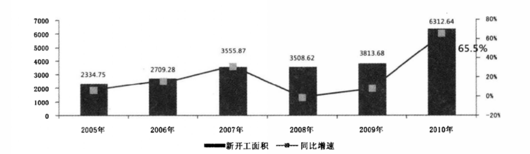
2005—2010年全市房地产开发投资走势图

（单位：亿元）



2005—2010年全市商品房新开工面积走势图

(单位:万平方米)

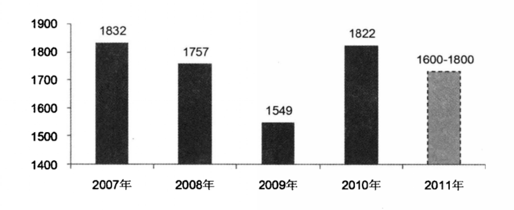


数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

2007-2011年主城区商品住房供应面积

（单位：万平方米）



数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

四、房地产调控政策持续，商品房交易量盘整

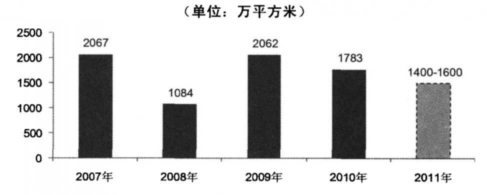
2010年受房地产调控政策影响，市场上投资和投机购房行为得到遏制，市场交易量较2009年呈现回落现象。2010年1—12月，主城区商品住房交易面积1783.28万平方米，同比下降13.5%。从2010年月度交易走势图分析，区域交易量受调控政策影响明显，其中5、6、7三个月受一次调控政策出台，导致交易量大幅下滑，而进入到11月随着国家二次调控政策的实施及各地方政府调控配套措施的推出，交易面积再次出现下滑。

在2010年通胀预期严重和房价上涨势头并未明显下滑的情况下，可以预计2011年国家对房地产市场的调控政策不会放松，但结合到重庆快速推进的城镇化进程和大量刚性需求入市等特点考虑，预计2011年全市商品房交易量将会在国家调控政策和区域利好及刚性需求博弈中盘整。

通过对历年交易数据的整理和估计，预计2011年主城区商品住房交易量为1400～1600万平方米左右。

2007-2010年主城区商品住房交易面积走势图

（单位：万平方米）

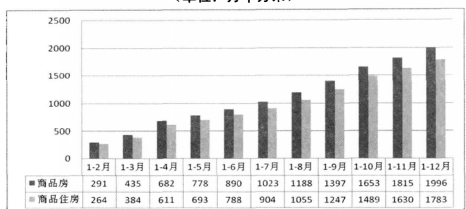


数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

2010年月度商品住房交易量走势图

（单位：万平方米）



	1-2月	1-3月	1-4月	1-5月	1-6月	1-7月	1-8月	1-9月	1-10月	1-11月	1-12月
商品房	291	435	682	778	890	1023	1188	1397	1653	1815	1996
商品住房	264	384	611	693	788	904	1055	1247	1489	1630	1783

数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月

五、区域长期利好支撑房价平稳上涨

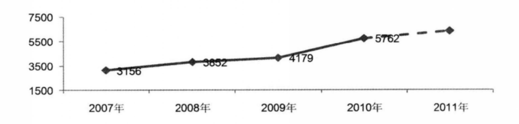
2010年，重庆区域利好不断，两江新区成立、西永微电园引进电子产业链、保税港区成立以及重庆确立内陆开发高地等。尽管2010年国家实施严格的房地产调控政策，但快速发展的可预见的城市价值带动了区域房地产价值上涨，从而推动房价上涨。

展望2011年，市政府经济工作会议指出，力争实现地区生产总值增速达到13.5%，全社会固定资产投资增长18%；社会消费品零售总额增长20%左右；工业销售值增长25%以上；地方财政收入增长20%以上；城乡居民收入分别增长13.5%、19%。快速发展的宏观经济和城乡居民收入为未来的房地产市场发展打下了基础。

通过结构分解法（将价格分解成开发成本、开发费用、税费、净利润等几个方面构成）和趋势预测法，我们预计2011年主城区商品住房交易均价微幅上涨10%左右。

2007-2011年主城区商品住房交易均价走势图

（单位：元/平方米）



数据来源：重庆市统计年鉴

重庆房地产统计月报

六、保障性住房加快建设，住房体系更加完善

2010年是国家进行房地产市场深度调控的一年，也是中国住房体系逐步完善的一年。年初，为遏制部分城市过快上涨的房价，中央加大房地产市场调控，从土地、契税、金额及保障性住房建设等方面多管齐下，目前调控取得初步的效果。随着调控的深入进行，国家在保障性住房市场加大建设力度。中央领导也多次在不同场合表示，要继续坚持房地产市场调控不动摇，同时加大保障性住房市场建设。根据住房与建设部2011年最新保障性住房建设计划，2011年全国将计划建设保障性住房1000万套，同比增长72.4%，比2009年新增420万套，其中新增部分公共租赁房将占主要部分。重庆市场方面，根据市政府12月11日公布的《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，原计划在2020年前建设4000万平方米公租房的目标被提前到2012年完成。

从政府的保障性住房建设计划可以看出，形成商品房和保障性住房“两条腿”推进住房体系的思路逐渐明确。保障性住房的快速建设完善了我国的住房体系，也为商品房市场发展提供更广阔的空间。